

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"РУМСКА ПЕТЉА"
У РУМИ**

Рума, март 2010.године

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

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"РУМСКА ПЕТЉА"
У РУМИ**

**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ОПШТИНА РУМА**

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

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

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

САРАДНИЦИ :
ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл. инж. ел.
ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл. инж. грађ.
СЊЕЖАНА ГВОИЋ, дипл. инж. арх.
МАРИЈАНА МАНДИЋ, дипл. инж. арх.
ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инж.геод.
КРСТЕ ДИМОВСКИ, инж. геод.
ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ, помоћ. геод.

Рума, март 2010. године

САДРЖАЈ :

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО :

1. УВОД
 - 1.1. Правни основ за израду Плана
 - 1.2. Положај, место и карактеристике простора обухваћеног планом
2. ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА
3. ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНА
4. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА
 - 4.1. Подела на просторне целине и њихове карактеристике
 - 4.2. Површине за јавне намене
 - 4.3. Мреже инфраструктуре
 - 4.3.1. Саобраћај
 - 4.3.2. Хидротехника
 - 4.3.3. Енергетика
 - 4.3.4. Телекомуникације
 - 4.5. План нивелације
5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА
 - 5.1. План уређења слободних и зелених површина
 - 5.2. Заштита природних добара
 - 5.3. Заштита градитељског наслеђа
 - 5.4. Заштита животне средине
 - 5.5. Заштита од елементарних непогода
 - 5.6. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом
6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
 - 6.1. Услови за формирање грађевинске парцеле
 - 6.2. Услови за изградњу објеката
 - 6.2.1. Општа правила
 - 6.2.2. Посебна правила
 - 6.3. Услови за опремање простора инфраструктуром
 - 6.3.1. Услови за изградњу и уређење саобраћајних површина
 - 6.3.2. Водопривредни услови
 - 6.3.3. Услови за реализацију енергетске инфраструктуре
 - 6.3.4. Услови за реализацију телекомуникационе инфраструктуре
 - 6.3.5. Депоновање отпада
7. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА СРЕДСТАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА
8. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

1. УВОД

План детаљне регулације РАДНА ЗОНА "РУМСКА ПЕТЉА" у Руми, обухвата простор у атару Руме који представља пољопривредно земљиште. Планом детаљне регулације, а на основу смерница из Просторног плана Општине Рума, се утврђује намена простора, затим правила уређења и правила грађења према одређеној намени, саобраћајнице и инфраструктура, нивелациона решења, правила регулације и парцелације, врши регулација земљишта за јавне намене и даје се средњорочни програм уређивања земљишта за јавне намене

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

Планом се утврђују правила уређења и правила грађења у складу са наменом простора, саобраћајнице и инфраструктура, нивелациона решења, правила регулације и парцелације, врши подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште и даје се средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта.

1.1 ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- 1.) ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ (*Сл.гласник РС*,бр.72/09, 81/09)
- 2.) ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ РУМА (*Сл.лист општина Срема*,бр.19/07);
- 3.) ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "РУМСКА ПЕТЉА" (Сл лист општина Срема бр. 33/09),а према Концепту плана детаљне регулације "Румска петља" на који је прибављено Мишљење Комисије за планове Општине Рума од 26.11.2009.године.

1.2 ПОЛОЖАЈ, МЕСТО И КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ

Простор у границама планског подручја се налази у јужном делу атара Руме (Ко Рума). Лоциран је, јужно од аутопута Е-70 Београд -Загреб који уједно представља северну границу планског подручја. Простор је са западне стране ограничен коридором магистралног пута М-21 - Нови Сад - Шабац, са југа границом катастарске општине Рума, а са истока, ивицом пољског пута (западном границом к.п. бр. 12784).

Земљиште, у планском подручју, је пољопривредно, терен је прилично раван, са благим падом од севера ка југу, са висинским котама од 91,51мнв на северу до 87,85 мнв на југу. Све парцеле у обухвату овог плана су неизграђене и веома разноликих површина, од 14а до чак 89ha. Подземне воде, осим у изузетно кишним периодима, не угрожавају посебно ово подручје.

Планирано подручје није опремљено комуналним инфраструктурним системима потребним за прикључење објеката радне зоне . Отуда је потребно изградити потпуно нову инфраструктурну мрежу на подручју обухваћеном планом.

Од затечених објеката и инфраструктуре у овом подручју су приступни пут мотелу, који пролази северним делом планског подручја, затим траса водовода за потребе мотела и постојећи далековод.

У планском подручју се налазе и мелиоративни канали путем којих је до сада вршено одвођење вишка и општа регулација атмосферских и површинских вода са пољопривредног земљишта. Канали су променили регулацију у односу на катастарско стање и протежу се правцем север југ (Јарачка Јарчина 3 и Румско гранични 2), и стичу се у мелиоративни канал Јарачка јарчина 3-1 и Румско гранични 1, који се протежу правцем исток запад и граниче се са планским подручјем с јужне стране.

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

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, утврдио је "УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "РУМСКА ПЕТЉА" У РУМИ и констатовано је да се у зони обухвата Плана налази археолошки локалитет "Жировац I", а да је у

непосредној близини локалитет "Одеровци". Такође је утврђено да се у планском подручју налази део трасе античког пута Sirmium-Bassiana. Археолошки подаци о подручју.

1. Потес "Жировац I" је лоциран источно од пута Рума - Шабац око 1200м у близини румског мотела и око 400м јужно од аутопута Београд - Загреб. Са југозападне стране налазишта је велика депресија терена. Терен захвата површину цца 800 x 300м и земљиште је таласасто. Ради се о великом комплексу са налазима керамике и шута у чијем је централном делу архитектура. Покрајински завод извршио је мања заштитно-сондажна истраживања 1981. Године и том приликом је потврђено постојање архитектонских остатака. Ради се о великом грађевинском комплексу у чијем се централном делу налази вила рустица из римског доба.
2. Локалитет "Одеровци" налази се јужно од аутопута Београд - Загреб око 100м. Удаљен је од румске петље око 1600м, а цца 500м од румског мотела у правцу истока. Ситуиран је на греди, са чије се југозападне стране налази депресија и захвата површину цца 1200 x 1700м. Покрајински завод за заштиту споменика културе, извршио је рекогносцирање 1981. Године и том приликом овај локалитет је евидентиран. Констатовано је да се ради о праисторијском насељу, које хронолошки припада неолиту (старчевачка култура), енеолиту (атипично) и старијем гвозденом добу (босутска група). Сем тога на површини је пронађен археолошки материјал из римског доба.
3. Траса античког пута Sirmium - Bassiana
Део трасе античког пута откривен је приликом рекогносцирања Д. Поповића у оквиру југословенско-америчког пројекта истраживања Сирмијума и његове територије у периоду 1968. - 1972. године, где се наводи да траса сече аутопут у близини румског мотела.

У зони обухвата Плана нема евидентираних и регистрованих непокретних културних добара са аспекта архитектуре.

2. ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор од око П= око 238ha.

Граница обухвата ПЛАНА има следећи ток :

Почетна тачка 1 налази се у северозападном темену к.п. бр.11763/3. Од тачке 1 граница води ка истоку и то северном границом к.п. бр. 11763/3 преко тачке 2 до тачке 3, где се ломи и наставља истом границом парцеле до тачке 4. Од тачке 4 граница води северном границом 12618/2 до тачке 5. Од тачке 5 граница води северном границом 12111/4, преко тачке 6 до тачке 7. Од тачке 7 граница води ка истоку северном границом к.п. бр. 12111/1, преко тачака 8 и 9 до тачке 10. Од тачке 10 граница води деверном границом к.п. бр. 12110/2 , преко тачке 11 до тачке 12. Од тачке 12 до тачке 13 граница води северном ивицом к.п. бр. 12781/2. Од тачке 13 граница наставља северном ивицом к.п. бр. 12096/2, преко тачке 14 до тачке 15, затим северном ивицом к.п. бр. 12095/2 преко тачака 16 и 17 до тачке 18, затим и даље северном границом к.п. бр.12094/3 преко тачака 19 и 20 до тачке 21. Од тачке 21 граница наставља делом северне ранице к.п. бр. 12095/2 преко тачке 22 до тачке 23, затим северном ивицом к.п. бр.12620/3 до тачке 24, затим северном ивицом к.п. бр. 12647/3 до тачке 25. Од тачке 25 граница води североисточном ивицом к.п. бр. 12620/2 преко тачке 26 до тачке 27, па даље североисточном ивицом к.п. бр. 12098/2 до тачке 28 и даље североисточном ивицом парцеле 12099/2 до тачке 29 и северном границом к.п. бр. 12620/9 до тачке 30.

У тачки 30 граница се нагло ломи ка југу пратећи источну ивицу к.п. бр. 12620/9 и 12620/10 преко тачака 31,32,33 и 34 до тачке 35 која се налази на северозападном темену к.п. бр. 12161/1.

У тачки 35, граница се нало ломи ка истоку, водећи северном, односно североисточном ивицом к.п. бр. 12161/1 преко тачака 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 и 44 до тачке 45.

У тачки 45 граница се нагло ломи ка угу и води источном ивицом к.п. бр.12161/1 преко тачака 46, 47, 48 и 49 до тачке 50.

У тачки 50 граница се ломи ка западу и води јужном ивицом к.п. бр. 12161/1 преко тачака 51, 52 и 53 до тачке 54, затим јужном ивицом к.п. бр. 12160 до тачке 55, затим даље јужном ивицом к.п. бр. 12161/1 преко тачака 56 и 57 до тачке 58. Од тачке 58 граница наставља ка западу јужном ивицом к.п. бр. 12619 до тачке 59, затим даље ужном ивицом к.п. бр. 12158 преко тачака 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 и 69 до тачке 70.

У тачки 70 граница нагло мења правац ка северу и то западном ивицом к.п. бр. 12158 преко тачке 71 до тачке 72, затим западном ивицом к.п. бр.12619 до тачке 73 и даље ка северу западном ивицом к.п. бр. 12156 преко тачака 74, 75, 76, 77 и 78 до тачке 79. Од тачке 79 граница води западном ивицом к.п. бр. 12782 до тачке 80, затим западном ивицом к.п. бр. 12118/1 преко тачака 81, 82 и 83 до тачке 84, па даље западном ивицом к.п. бр. 11763/4 до тачке 85 и на крају западном ивицом к.п. бр. 11763/3 до почетне тачке 1.

Списак катастарских парцела у обухвату планског подручја "Румска петља" у Руми
12618/1, 12619, 12620/10, 12783, 12118/1, 12158, 12161/1, 12159, 12110/1, 12109, 12108, 12107, 12106, 12096/1, 12097/1, 12098/1, 12099/1, 12100/1, 12101, 12102, 12103, 12104, 12105, 12160, 12095/3, 12782, 11763/4, 12118/3, 12118/2, 12111/7, 12111/1, 12110/2, 12781/2, 12097/2, 12096/2, 12156, 12157, 12095/2, 12094/3, 12620/3, 12647/3, 12620/5, 12098/2, 12099/2, 12100/2, 12620/9, 12074, 12622, 12621, 12674/4, 12620/4 и 12111/4.

3. ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНА

За подручје обухваћено планом не постоји урбанистичка документација на основу које би се реализовали нови садржаји. Зато је неопходно донети план који ће омогућити активирање овог подручја у смислу изградње објеката, односно радних комплекса већих капацитета.

Програмски елементи дефинисани су Концептом плана, а на основу смерница из Просторног плана Општине Рума.

С обзиром на то да не постоје конкретни захтеви за реализацију садржаја на овом простору, планом су предвиђени довољно флексибилни услови реализације и уређења грађевинског земљишта да би се задовољиле различите потребе.

У области заштите животне средине планом су утврђени услови и мере заштите које треба задовољити да би зона несметано функционисала.

4. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

4.1. Подела на просторне целине и намена

План просторне организације је израђен на основу анализе свих елемената постојећег стања, прикупљених података од надлежних предузећа које газдују инфраструктуром као и могућности и потенцијала простора у односу на новонастале трендове и потребе.

Окосница за опредељење просторне организације је постојећа изграђена саобраћајница-приступни пут Румском мотелу, која обезбеђује саобраћајни приступ на Магистрални пут М-21. Успостављене су две саобраћајнице С-1 и С-2 од постојећег приступног пута са севера према југу до границе планског подручја, затим саобраћајница С-3 која се протеже правцем исток запад и једним делом се ломи ка југу паралелно магистралном путу М-21(С-4).

Овако установљена саобраћајна шема дели простор у подцелина, односно блокова намењених радној зони.

Простор у планском подручју формира се у целине и то:

Блокови од 1-7 (намењени радној зони)

Планом се дефинише 6 блокова за формирање привредних комплекса, за изградњу наменских и функционалних објеката, опремљених одговарајућом технолошком опремом и инсталацијама, изграђених и опремљених у складу са важећим законима из других области примењивих за конкретну намену, а нарочито законима који штите човека и његову околину, такође опремљених интерним саобраћајницама, одговарајућом инфраструктуром, уређених партерним површинама прилагођених потребама лица која се крећу уз помоћ техничких помагала, те оплемењених хортикултурним елементима.

Делатности у блоковима,односно у новоформираним комплексима биле би следеће: производња, прерада, трговина на велико, складиштење сировина и готових производа, као и објекти туризма, спорта и рекреације и сл.

Није могућа изградња објеката за складиштење опасног отпада, као ни подземних резервоара (гориво и сл.).

Увек морају да буду заступљене само оне делатности које у својој нарави не садрже ни стварну ни потенцијалну опасност по човека и његову околину било употребом материјала, сировине, отпадом након обављених производних или прерађивачких послова, технологијом, техничком опремом, и сл.

У блоковима 4 и 7 неопходно вршити заштитна археолошка истарживања пре отпочињања изградње, а на основу резултата археолошког истраживања биће могуће утврдити даље мере заштите и његову заштићену околину.

Један део планског подручја (део блока бр.5) се налази у ужој, а цело планско подручје у широј зони санитарне заштите изворишта "Фиширов салаш", што ће у великој мери одредити намене будућих радних капацитета у свим блоковима у планском подручју и обавезу израде Анализе утицаја објеката на животну средину за сваки појединачан случај.

Табеларни приказ просторних целина - блокова у планском подручју

Број блока	намена	Саобраћајна повезаност	Површина
БЛОК БР.1	Производња, прерада складиштење и други видови пословања	веза на постојећи приступни пут Мотелу, саобраћајницу С-1 и С-3	46ha95a24m ²
БЛОК БР.2	Производња, прерада складиштење и други видови пословања	веза на саобраћајнице С-1 и С-2	35ha63a91m ²
		Заштитни зелени појас уз аутопут Е-70	50a58m ²
БЛОК БР.4	Објекти терцијарних делатности и други пословни садржаји, објекти туризма спорта и рекреације	веза на саобраћајницу С-2	18ha91a34m ²
БЛОК БР.5	Производња, прерада складиштење и други видови пословања	веза на саобраћајнице С-1 и С-4	41ha56a41m ²
БЛОК БР.6	Производња, прерада складиштење и други видови пословања	веза на саобраћајнице С-1 и С-2	36ha03a84m ²
БЛОК БР.7	РАДНА ЗОНА Објекти терцијарних делатности и други пословни садржаји, објекти туризма спорта и рекреације	веза на саобраћајницу С-2	32ha27a43m ²
УКУПНА ПОВРШИНА ПОД БЛОКОВИМА			211ha88a75m ²

4.2 . Површине за јавне намене

У оквиру планског подручја, на грађевинском земљишту, одвајају се **површине за јавне намене**, а чине га улични габарити, са јавним зеленилом и каналима за регулацију атмосферских вода, комуналне површине, коридори за смештај инфраструктуре, као и јавно зеленило као појас уз магистрални пут М-21 са запада и уз мелиоративне канале Јарачка Јарчина 3-1 и Румско гранични 1 у јужном делу зоне.

Списак парцела површина за јавне намене:

целе к.п. бр: 11763/3, 12118/3, 12618/2, 12111/4, 12111/1, 12110/2, 12781/2, 12097/2, 12096/2, 12095/2, 12094/3, 12620/3, 12647/3, 12620/5, 12098/2, 12099/3, 12100/2, 12620/9, 12781/1 и делови к.п. бр: 12097/1, 12098/1, 12099/1, 12100/1, 12101, 12102, 12103, 12104, 12105, 12783, 12159, 12619, 12158, 12620/10, 12161/1 и 12160 К.О. Рума

ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	габарити улица	15ha55a44m ²
	Комуналне површине	1ha 13a85m ²
	заштитно зеленило	4ha81a29m ²
Укупно површина за јавне намене		21ha50a58m²

У односу на укупну површину планског подручја радне зоне Румска петља (237ha79a90 m²) земљиште за јавне намене заузима 9,1% укупне површине.

4.3. Мреже инфраструктуре

4.3.1. Саобраћај

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

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

Приликом успостављања саобраћајне матрице водило се рачуна о томе да се постојећи атарски путеви укључе у коридоре будућих саобраћајница, а мелиорациони канали избегну.

Прикључак радне зоне у целини на државну/регионалну путну мрежу успоставиће се преко постојећег/реконструисаног прикључка на пут М-21 на стационачи км 37+309 а прикључци појединих индустријских улица преко приступног пута мотелу. Ширина уличних коридора је 25м са коловозом у осовини (ширине 7,0м) и обостраним или једностраним тротоарима уз регулационе линије (ш=1,5м). Путна канализација је типа отворених путних јаркова. Преостали простор у путном коридору преодвиђен је за смештај остале јавне комуналне инфраструктуре и дрвореда.

Планиране трасе саобраћајница :

-ПРИСТУПНИ ПУТ ПОСТОЈЕЋЕМ МОТЕЛУ *РУМА-ЈУГ* КОЈИ ЈЕ ФОРМИРАН ПРИЛИКОМ ИЗГРАДЊЕ АУТОПУТА (М-1,Е-70) - од прикључка на државни пут првог реда М-21 (будући аутопут Н.САД-ЛОЗНИЦА) на стационачи км 36+200 до источне границе обухвата плана.

-Саобраћајнице (С1) И (С2) одређене су генералним правцем пружања север-југ од приступног пута Мотелу до границе планског подручја на југу, а (С3) правцем пружања исток-запад с тим што С-4 на западном крају скреће на југ паралелно са путем М-21 и третирају се као ***примарне*** саобраћајнице. У габариту садрже, сем коловоза ширине 7.0м и тротоара од 1.50м сву јавну комуналну инфраструктуру;

-Уколико се укаже потреба за уситњавањем суперблокова као ***секундарне*** саобраћајнице могу се успоставити неке нове саобраћајнице које ће се наслонити на поменуте примарне саобраћајнице у функцији повезивања блокова са осталим делом индустријске зоне а преко ње и транзитном регионалном путном мрежом.

Све саобраћајнице у обухвату плана се пројектују и изводе са конструкцијом за тешки саобраћај какав се и одвија у индустријским зонама. Коловози су ширине 7,0 м без обзира на укупни габарит нове улице.

Унутрашњи радијуси кривина у раскрсницама су мин $r=15,0\text{м}$, односно одговарају кривој трагова точкова меродавног возила;

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

Све улице имају обострано заступљене пешачке тротоаре у $ш=1,5\text{ м}$.

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

У граф.листу 6.1 дат је приказ попречног профила будућих саобраћајница и положај планираних инфраструктурних коридора.

4.3.2. Хидротехника

Мелиорациони канали

У планском подручју налазе се мелиорациони канали који припадају сливу Јарачка Јарчина (деоница од км 3+694 -км 5+250 канала Јарачка Јарчина 3 и деоница од км0+000 - км1+817 канала Румско гранични 2), који су у надлежности су ДВП Хидросрем из Сремске Митровице. Садашње трасе канала су на терену формиране на основу Пројекта из 1983 године, али промене нису уписане у катастар непокретности.

Како се трасе постојећих мелиорационих канала Јарачка Јарчина 3 и Румско гранични 2 на планском подручју, не уклапају у будућу просторну организацију Радне зоне Румска Петља, предвиђено је њихово измештање. Планирано је да будућа траса канала "Јарачка Јарчина 3" буде уз западну границу обухвата плана (уз магистрални пут М-21 Нови Сад - Шабац), а да будућа траса канала "Румско гранични 2" буде уз источну границу обухвата плана (уз пољски пут, односно западну границу к.п. бр. 12784), при чему се не би реметило одводњавање подручја северно од аутопута Е-70 Београд - Загреб, који је део слива канала који се измештају.

-Канал "Јарачка Јарчина 3" почиње од стационаже км 3+694, односно од јужне границе подручја обухваћеног планом и води се дуж западне границе подручја обухваћеног планом уз магистрални пут М-21 Нови Сад - Шабац, све до северне границе подручја обухваћеног планом, а затим се води уз приступни пут радне зоне све до постојеће трасе канала Јарачка Јарчина 3 на стационажи км 5+250

- Канал "Румско гранични 2" се измешта у односу на деоницу од км 0+000 до км 1+817. Нова деоница канала почиње на стационажи км 0+900 канала "Румско гранични 1" који се улива у канал "Румско гранични" на стационажи км 2+940 (што је и место улива постојећег канала "Румско гранични 2" чије се измештање планира). Планирано је да се нова траса канала, од канала "Румско гранични 1" који је на јужној раници подручја обухваћеног планом, води дуж источне границе подручја обухваћеног планом (пољски пут, односно западна граница к.п. бр. 12784), све до северне границе подручја обухваћеног планом, а затим се води уз приступни пут радне зоне, уз северну границу, све до постојеће трасе канала "Румско гранични 2" на стационажи км 1+817.

Снабдевање водом

Да би се обезбедило водоснабдевање радне зоне "Румска петља", неопходно је изградити нови цевовод пречника 700 мм, од фабрике воде Фишеров салаш до аутопута, паралелно постојећем водоводу, са огранком пречника цеви 150 мм. Овај огранак би се користио за снабдевање водом радне зоне. Даље се мрежа разводи по улицама радне зоне и то једнострано, или обострано, а према потребама потрошача. Све потребне количине воде морају се обезбедити из градског водовода јер се подручје налази у зони шире санитарне заштите изворишта те алтернатива за водоснабдевање не постоји, односно у зони није дозвољено бушење појединачних бунара.

Траса планиране водоводне мреже заузимају простор зеленог појаса, на растојању 3,2 м од регулационе линије. Око водовода на растојању 1 м, са обе стране, није предвиђено паралелно постављање других инсталација.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

За потребе нових блокова изградиће засебан систем сакупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода. Систем ће се изградити у складу квалитета и количине отпадних вода које ће се упуштати у канализацију придржавајући се при томе Правилника о упуштању отпадних вода у канализациони систем односно Општинске Одлуке о

одвођењу и пречишћавању отпадних вода града Руме (Сл. Лист Општина Срема бр. 14/98). Систем фекалне канализације биће повезан на пречистач који се планира у блоку бр.4. За потребе нових блокова изградње се колектори фекалне канализације лоцирани у банкини због приоритета градње (најпре ће се градити коловози а потом остала инфраструктура.

4.3.3. Енергетика

Снабдевање електричном енергијом

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

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

Траса:

Траса каблова високонапонске мреже удаљена је 1,7 м од регулационе линије, а нисконапонских каблова је максимално 2,2 м од регулационе линије. Нисконапонски каблови мреже јавне расвете биће положени на растојању 1 м од ивице коловоза.

Трасе високонапонских каблова, који служе за повезивање радне зоне на електроенергетску мржу, полажу се у уличном коридору и коридору путева и то од ТС "Рума 1" Јужном страном пута Р- 106, зати западном страном пута М21, а од ТС "Рума 2" западном страном улица Индустријске и Владимира Назора и западном страном пута М21.

Гасовод

Гасна мрежа се повлачи од ГМРС "Рума" за који се може само претпоставити да има довољан капацитет за снабдевање будућих потрошача. Планирана је изградња МРС "Румска петља" која се са ГМРС "Рума" повезује гасоводом средњег притисака, израђеним од челичних цеви. О врсти гасоводне мреже(челична и полиетиленска) одлучиће се након добијања података од потенцијалних потрошача. Резервисани простор за полагање мреже неће бити сметња, без обзира на потребе, које буду исказали потрошачи. Дистрибутивни гасовод биће изведен у уличном коридору, са једне, или обе стране улице, где је резервисан простор на 4,8м од регулационе линије и на даље према каналској мрежи и саобраћајници.

Парцеле за МРС

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

4.3.4. Телекомуникације

Телекомуникациона мрежа се изводи као наставак телекомуникационе мреже истуреног степена "МС Рума индустрија -МСАН 1" у Железничкој улици. Мрежа ће се наслањати на телекомуникациону мрежу радне зоне "Југ -2". Телекомуникационе каблове треба подземно положити и то једнострано или обострано, у новоформираним улицама. За развођење се користе слободностојећим ормари, које треба лоцирати у зеленом појасу, поред трасе телекомуникационе мреже.

4.5. План нивелације

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 91.40мнв на северу до 87.57мнв на крајњем југу планског подручја.

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

Планом нивелације, постојећа нивелета приступног пута Румском мотелу се задржава и у односу на њу су планиране нивелете нових саобраћајница. На графичком листу бр. 4.

Регулација, нивелација и саобраћај, дате су нивелационе коте на раскрсницама планираних улица као и подужни нагиби саобраћајница.

5 . ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

5.1. План уређење слободних и зелених површина

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

Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре.

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

5.2. Заштита природе

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

Функционисање производних објеката унутар зоне има потенцијално негативан утицај на опште стање квалитета животне средине. Постојање зоне од значаја за заштиту подземних вода у циљу водоснабдевања насеља "Фишеров салаш", у зони потенцијалног утицаја предметног простора, указује се на еколошки осетљиво подручје (ECA - Environmental Sensitive Area). Из тог разлога процес планирања у планском подручју усмеравати према видовима коришћења који не оптерећују средину и омогућавају обнављање природних ресурса у складу са принципима одрживог развоја. Складишна технологија може имати значајан негативан утицај на животну средину, па се овом делу мора посветити посебна пажња са аспекта заштите (не планирати складиштење опасних материја и постављање подземних складишта, нпр. резервоара за гориво).

У циљу заштите квалитета животне средине ширег подручја, поштовати следеће законске захтеве, према чл.9 Закона о заштити животне средине (Сл. Гласник РС бр. 135/04):

- свака активност мора бити планирана и спроведена на начин којим проузрокује најмању могућу промену у животној средини;
- начело предострожности остварује се проценом утицаја на животну средину и коришћењем најбољих расположивих и доступних технологија, техника и опреме (best available technologies-BAT);
- природне вредности користе се под условима и на начин којима се обезбеђује очување вредности геодиверзитета, биодиверзитета, заштићених природних добара и предела;
- непостојање пуне научне поузданости не може бити разлог за непредузимање мера спречавања деградације животне средине у случају могућих или постојећих значајних утицаја на животну средину.

5.3. Заштита градитељског наслеђа

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, утврдио је "УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "РУМСКА ПЕТЉА" У РУМИ и констатовано је да се у зони обухвата Плана налази археолошки локалитет "Жировац I", а да је у непосредној близини локалитет "Одеровци". Такође је утврђено да се у планском подручју налази део трасе античког пута Sirmium-Bassiana.

Зона I- подручје обухваћено планом

- Неопходно је извршити систематско рекогносцирање целог простора које је обухваћено Планом у циљу провере позиција познатих археолошких локалитета и евидентирања потенцијалних археолошких налазишта

Зона II- Блокови 4 и 7

У зони блокова 4 и 7 евидентиран је археолошки локалитет "Жировац I". У оквиру Студије заштите непокретног културног наслеђа за потребе израде Просторног плана Општине Рума из 2005. Год и у Условима заштите непокретног културног наслеђа за потребе израде Генералног плана Руме, предвиђене су мере заштите за археолошке локалитете који су евидентирани као непокретности које уживају претходну заштиту.

- Забрањује се изградња у зони евидентираних археолошких локалитета;
- Зона блокова 4 и 7 представља простор на коме треба обавезно вршити заштитна археолошка истраживања пре отпочињања земљаних радова;
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за истраживање, заштиту, публикавање и излагање пронађених остатака који уживају претходну заштиту, а према програму и предрачуна за археолошка истраживања;
- У зависности од резултата археолошког истраживања одредиће се даљи услови и мере заштите за археолошки локалитет и његову заштићену околину

Зона III- Блокови 1,2,3,5 и 6

На простору блокова 1,2,3,5 и 6 треба обавезно вршити археолошки надзор приликом извођења земљаних радова:

- Вршење сталног археолошког надзора током извођења земљаних радова обавља Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, о трошку инвеститора;
- Инвеститор је дужан да благовремено, најкасније 5 дана пре почетка извођење земљаних радова, пријави Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица;
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова дужан је да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод, 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;
- Уколико се наиђе на архитектонске остатке приликом ископа, извођење радова се мора наставити ручно; Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;
- На основу члана 110 Закона о заштити културних добара, Инвеститор је дужан да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра које уживају претходну заштиту, које се открије приликом изградње инвестиционог објекта, а према програму и предрачуна за археолошка истраживања.

5.4. Заштита животне средине

Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских пражњења, подземних вода и сеизмичких утицаја) и негативног случајног и намерног дејства људског фактора у миру и ратним околностима (немара који за последицу има : хаварије, механичка и хемијска оштећења, пожаре, хемијска и радиоактивна и друга штетна зрачења, испарења и мирисе, намерна - разне саботаже, разарања у време ратних дејстава из ваздуха и са тла, и сл.).

Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на мин утицаје постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у

пројектовању, изградњи (грађевинских прописа нарочито код избора конструктивног склопа и фундација објеката, а за сеизмичке утицаје 8° MCS скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитеским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др.

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

Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја

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

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

5.5. Заштита од елементарних непогода

Услови заштите од потреса

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

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, а све у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/20050, Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. Лист СФРЈ бр. 30/91)

Услови заштите од поплава

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

Заштита од површинских вода обезбеђује се одвођењем вода измештеним мелиорационим каналима, пројектованим према водопривредним условима надлежног водопривредног предузећа, као и сакупљањем воде у отворене путне канале у саобраћајницама С-3 и С-4 и даљим свођењем у мелиорациони систем.

Услови заштите од удара грома

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

5.6. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом

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

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,
- у пословним објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља (односно до лифта, уколико га има) спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 цм и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%)

- уколико објекат има лифт, окно лифта и излазни подест, димензионисати тако да омогући несметано кретање особа са смањеним могућностима кретања - окно лифта минимум 110/140цм, излазни подест минимум 140 цм.
- На паркиралиштима уз пословање планирати према закону и правилнику одређен број паркинг места за инвалидна лица.

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

6.1. Услови за формирање грађевинске парцеле

На простору обухваћеном планом извршено је одвајање земљишта за јавне намене које је прецизно дефинисано у поглављу 4.2.

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

- **Парцеле радне зоне (производња, прерада, складиштење, пословање)** имају следеће параметре: минимална површина парцеле 1,5ха, најмања ширина уличног фронта износи 60,0м. Максимална величина парцеле није ограничена, односно могућа величина парцеле је величина сваког појединачног блока.
- **Парцеле туризма, спорта и рекреације**
У блоковима 4 и 7 могуће је развијање туристичких садржаја. Величина парцеле и други параметри везани за овакве и сродне намене утврдиће се на основу конкретног захтева и потребе према потребним садржајима и могу бити и мање од напред утврђених.
- Ако се монтажно бетонске трафостанице и гасне мерно регулационе станице постављају на посебну парцелу димензија те парцеле максимално може бити 10x10 м. Тако формирана парцела треба да има прилаз на јавни пут, или право службености пролаза.

На графичком приказу бр.5 дат је предлог парцелације за формирање парцела за радне садржаје, с тим да парцелација може бити и другачија од предложене уз поштовање минималних утврђених параметара.

Све парцеле обавезно имају директан приступ на јавни пут.

6.2. Услови за изградњу објеката

6.2.1 Општа правила

Производни, прерађивачки, складишни и други пословни објекти

На парцелама је могућа изградња производних, складишних и пословних објеката и пратећих објеката уз пословање и објеката за потребе инфраструктуре. Делатности које су дозвољене су из домена секундарних и терцијарних делатности, као и разне услужне делатности али и објекти туризма, спорта и рекреације.

Није дозвољена изградња објеката за депоновање опасног отпада нити било каква друга делатност која у себи садржи опасан отпад. Није дозвољена изградња подземних резервоара (за гориво, течни нафтни гас и сл.)

Степен заузетости на парцелама је 50%, степен изграђености 2,0, а за парцеле преко 10 ха индекс заузетости је 30%, а индекс изграђености 1,0.

Максимална спратност производних, прерађивачких и помоћних објеката је П+0 (приземље са или без подрума), могуће су галерије у оквиру потребне спратне висине која је код ових објеката различита (виша), изузетно П+1 уколико технологија то захтева.

За објекте управних, административних зграда и сл.намена мах спратност је П+3 (са или без подрума или сутерена)

Максимална спратност пословних објеката је П+3 (са или без подрума или сутерена), с тим да висина објекта не прелази висину од 16,0м. Спратност помоћних објеката је максимално П+0.

Предња грађевинска линија утврђена је на 10м од регулационе линије.

Бочне грађевинске линије утврђују се на растојању од 5м од суседа тако да се обезбеђује размак између објеката суседних комплекса од најмање 10м.
Задња грађевинска линија за све парцеле је 5м удаљена од границе са суседом. Од ивице мелиорационих канала грађевинска линија је утврђена на растојању од 8,0.

6.2.2 Посебна правила

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

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

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

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

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

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

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

Кровни покривач је традиционалан или од савремених материјала.

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

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

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

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

Производни, прерађивачки, складишни и други пословни објекти

- Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа, у ликовно-естетском изразу примерени захтевима које поставља савремена архитектура, савремен начин живота и рада.
- објекти треба да буду пројектовани и изведени од савремених, квалитетних, трајних, начелно аутохтоних материјала, функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама,
- Могућа је примена монтажних објеката према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољеној спратности.
- За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла, а на основу добијених резултата вршиће се статички прорачун, избор конструктивног система и фундирање.
- Отварање отвора нормалних димензија (и великих) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту,
- кота пода приземља радних, односно пословних просторија у приземљу објекта може да буде 0,20-0,50м (денивелација до 1,2м савладава се унутар објекта)
- Коте подова приземља за производне објекте су мин 0,20м од коте дворишта а зависиће од технолошко-техничких захтева производње;
- Коте подова приземља пословних и других објеката - износи од 0,20 до 1,5м од коте тротоара (или околног терена) зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена или подрума, а посебно гараже у сутерену када је нагиб рампе мах 16%,
- Коте помоћних објеката су блиске коти дворишта, тј, 0,20м а зависиће и од намене објекта.

(Код објеката општих намена-управне зграде- обавезно је извођење прописаних рампи за савладавање висинске разлике између тротоара и коте пода приземља за категорије корисника која користе техничка помагала при кретању)

- светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,00 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност;
- код производних и складишних објеката висина просторије у складу са намениом и технолошким процесом
- при изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност;
- пословни (радни) објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена,
- кровови могу бити коси или равни, с тим да ако су кровне равни косе, нагиба је максимално до 30° с падом у односу на улицу и околни простор попут претежног броја објеката у уличном фронту, са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију,
- уколико је кров раван препоручује се да се примени несагледив плитак лимени кров нагиба око 10°,
- спољни отвори пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели

Објекти туризма, спорта и рекреације

У блоковима 4 и 7 могуће развијање садржаја из домена туризма, спорта и рекреације и других сродних намена и садржаја. Правила и услови ће се утврђивати према конкретном захтеву и реалним потребама, а кроз израду Урбанистичког пројекта архитектонске разраде за планирану изградњу.

Помоћни објекти

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

6.3. Услови за опремање простора инфраструктуром

6.3.1 Услови за изградњу и уређење саобраћајних површина

Саобраћајнице

Саобраћајнице у простору ПЛАНА су јавне површине и то :

- а. Постојећа у реализованом делу простора (Приступни пут Мотелу) која је у обухвату овог ПЛАНА у смислу опремања јавном комуналном инфраструктуром те решавањем начина повезивања на будући аутопут Н.Сад - Лозница за који је прибављена сагласност, односно технички услови повезивања од ЈП *Путеви Србије* Београд, бр.953-11955/09-1 од 2.11.2009. као и Стручно мишњење Института за путеве Београд, бр.20-656 од 1.12.2009. као израђивача Генералног пројекта магистралног пута М-21 Н.Сад-Рума-Шабац и у наставку М-19 Шабац-Лозница којим је наложено формирање нове четворокраке раскрснице типа 2б на км 36+200 (стационажа по Ген.пројекту);
- б. Коридори изграђених/постојећих државних путева Е-70 и М-21 који се налазе у граничном подручју плана штите се заштитним појасевима ширине 80м,

- односно 40м од крајње тачке попречног профила као и појасевима контролисане/селективне градње 240м, односно 20м од заштитног појаса ;
- в. Нове саобраћајнице у зони ПЛАНА, нумерисане су у граф.прилогу као : С-1; С-2; С-3; С-4; саобраћајна мрежа ће се фазно реализовати у складу са стварним потребама, од-носно, утврђеном динамиком реализације од стране инвеститора;
 - г. Осим наведених саобраћајница означених као *јавно* грађевинско земљиште могуће је зависно од стварне препарцелације унутар новоформираних подблокова формирати и потребне саобраћајне приступе у виду интерних саобраћајница са правом службености пролаза свих комплекса у блоку;

Све саобраћајнице у обухвату плана се пројектују и изводе са конструкцијом за тешки саобраћај какав се и одвија у индустријским зонама. Коловози су ширине 7,0 м без обзира на укупни габарит нове улице.

Унутрашњи радијуси кривина у раскрсницама су мин $r=15,0\text{м}$, односно одговарају кривој трагова точкова меродавног возила;

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

Све улице имају обострано заступљене пешачке тротоаре у $\text{Ш}=1,5\text{ м}$.

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

У граф.листу дат је приказ попречног профила будућих саобраћајница и положај планираних инфрасруктурних коридора.

Услови за приступ парцели и паркирање

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно, или посредно преко друге парцеле а према уговору о службености пролаза преко те парцеле. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле (*нужни пролаз*) за изузетне потребе - опште (пожар, за санитетско возило) и посебне - везане за делатности на парцели .

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

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

За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацевљење 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 4.60 м до 5.0м. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по моделу да се на четири паркинг места планира једно дрво. Око и унутар планираних паркинга потребно је обезбедити одговарајућу засену садњом високог растиња. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 6,0 x 2,5 м.

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

6.3.2. Водопривредни услови Услови за водопривредне објекте

Постојећи мелиорациони канали Јарачка Јарчина 3 и Румско гранични 2 се измештају се, на начин приказан у графичким прилозима, а извођење ће се извршити након претходно извршених хидролошких и хидрауличких анализа припадајућег сливног подручја узимајући у обзир:

- промену намене подручја које обухвата радна зона Румска петља са које се у канале планира испуштање атмосферске и друге пречишћене воде
- хидрауличке карактеристике постојећих мелиорационих канала, који су рецепијенти измештених канала, Румско гранични (деоница од км 0+000 - км 2+940) и Јарачка Јарчина (деоница од км 0+000 - км 3+800) да би се утврдило под којим условима могу да приме додатну количину воде,
- пропусну моћ постојећих мостова и пропуста да би се утврдиле потребне реконструкције водопривредних објеката за нове услове протицаја

Мелиорациони канали по својим габаритима не смеју бити мањи од постојећих мелиорационих канала чије се измештање планира

На обе обале, измештених канала мора се обезбедити стално проходна и стабилна радно инспекцијска стаза ширине 5,0м за пролаз и рад механизације која одржава канал. Изузетно овај појас може бити ужи, али не мањи од 3,0м у случајевима када је одржавање водотока технички изводљиво и са супротне обале канала, односно водотока. У овом случају на супротној страни се мора обезбедити појас ширине која дозвољава пролаз механизације и евентуално одлагање наноса из корита водотока односно мин 7,0м.

Прелазе (пропусте-мостове) за повезивање парцела преко канала испројектовати у складу са очекиваним саобраћајним решењем и тако да омогући потребан протицај у профилу планираног пропуста (моста) у свим условима.

На месту улива атмосферских вода у канал предвидети уливне грађевине које својим габаритом на залазе у протицајни профил канала и не нарушавају стабилност обале. Испред улива атмосферских вода у канал, предвидети изградњу таложника и решетки ради отклањања нечистоћа.

Водоводна мрежа

Прикључке планираних објеката извести повезивањем на планирану водоводну мрежу у уличном коридору на који је парцела орјентисана. Будући објекти/комплекси морају имати шахт са водомером, за сваки радни/пословни комплекс, затим засебан водомер за хидрантску воду. Шахт лоцирати на доступном месту, на минималном растојању од 1,5м од суседне парцеле.

Сви прикључци морају бити изведени према важећим прописима и стандардима, и према условима датим овим Планом а уз услове водоснабдевања који тада буду на снази.

У радним комплексима редвидети спољне и унутрашње хидранте према потребама будућих објеката (или целог блока) и свим важећим прописима и стандардима. Вода за потребе хидрантске мреже се обезбеђује искључиво из насељског водовода, односно није дозвољено бушење бунара на појединачним локацијама.

Мрежа фекалне канализације

Санитарно - фекалне и технолошке отпадне воде могу се испуштати у градску канализациону мрежу, а потом одводити до уређаја за пречишћавање отпадних вода УПОВ (планираног у блоку бр.4).

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

Одвођење атмосферских вода

За воде са замашћених и зауљених површина предвидети сепаратни систем пречишћавања пре упуштања у рецепијент (сепаратор уља, таложник). Квалитет еуфлента мора обезбедити одржавање II б класе воде у рецепијенту, а у складу са

Уредбом о класификацији вода (Сл гласник СРС бр. 5/68) и Правилника о опасним материјама у водама (Сл. Гласник СРС бр. 31/82)

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

6.3.3. Услови за реализацију енергетске инфраструктуре

Електроенергетска мрежа

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

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

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

- нисконапонску мрежу јавне расвете градити подземно , на 1 м од ивице коловоза ,

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

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

- електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5м од темеља објекта,

- при укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев ; угао укрштања 90° ,

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

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

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

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

- Јавну расвету изградити светиљкама са натријумовим високопритисним сијалицама снаге 150W(250W), живиним високопритисним сијалицама снаге 250W (400W) или одговарајућим металхалогеним изворима. Светиљке се монтирају на прописно уземљене металне канделаберске стубове висине 8.0-10.0м, директно или на носачима са отклоном од 1.0м. Канделаберски

стубови се постављају на растојању 0,75 м од ивице коловоза. У графичком прилогу елабората, предложена је диспозиција светиљки на попречном профилу улице. Главним пројектима треба одредити број , а могуће је кориговати и положја светиљки у складу са резултатом фотометријског прорачуна. Потребно

је остварити осветљај од минимално Б1 (А2). Препоручује се уградња система за редукацију осветљења у касним ноћним сатима. Напајање јавне расвете планирано је подземним ел.ен.кабловима јавне расвете (0.4кV) са поља јавне расвете у и будућим трафостаницама 20/0.4кV.

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

- Трафостанице градити као зидане стубне или монтажнобетонске . Трафостанице се могу градити на за то формираним парцелама, на парцелама радног комплекса , а њихова минимална удаљеност од најближег објекта 3 м. Трафостаница мора да има приступни пут ширине 3 м .

Гасна мрежа

Дистрибутивни гасовод се изводи у зеленом појасу са следећим правилима:

- Паралелно вођење гасовода са електроенергетским и телекомуникационим кабловима изводим се на растојању 0,5м, а укрштање 0.3м,
- Паралелно вођење гасовода са цевима водоводне мреже је на 0,5 м, а укрштање на 0,5 м,
- Пролазак испод канала , на дубини , минимално, 0,8м,
- Минимална удаљеност будуће МРС од објеката је 10м,

6.3.4. Услови за реализацију телекомуникационе инфраструктуре

Прикључење објеката се врши искључиво подземно преко слободностојећих разводних орман.

Каблови ТТ мреже , постављају се подземно на дубину најмање 0.8 м . Полагање каблова се врши у уличним зеленим површинама (тако да не угрожава високо растиње), на растојању 4,2 м од регулационе линије, на дубини најмање 0,8м

Слободностојећи ормани који служе за прикључење објеката постављају , тако да не сметају приступу објеката.

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

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

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

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

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

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

6.3.5. Депоновање отпада

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

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

7. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА СРЕДСТАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА

Табела: Потребна средства за приоритетне радове на уређивању саобраћајних површина и изградњу јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цене по јед. Мере у дин.	Укупна цена у дин.
1.	Електроенергетика				
1.1	Каблови за повезивање радне зоне на електроенергетску мрежу	км	15	3.500.000	52.500.000
1.2	Уклањање 10 KV далековода и његово каблирање у уличном простору	км	3	3.600.000	10.800.000
1.3	Високонапонска кабловска мрежа 20 KV	км	4	3.500.000	14.000.000
1.4	Тrafo станице 20/0.4 KV/KV	ком	5	3.000.000	15.000.000
1.5	НН мреж за јавну расвету и припадајући канделабери				10.000.000
Укупно за електроенергетику:					102.300.000
2.	Саобраћајна инфраструктура				
2.1.	Коловози (7,0м): 5488,64м x 7,0м=38420м ²	м ²	38420	7.5000	288.150.000
2.2	Тротоари (обострано,1.5м) 11000м x1,5м=16500м ²	м ²	16500	3.340	55.110.000
Укупно за саобраћајну инфраструктуру:					343.260.000
3.	Водовод и мрежа фекалне канализације				
3.1.	Изградња дела магистралног водовода Ф 500	м	1700	25.000	42.500.000
3.2.	Изградња, опренање и повезивање бунара на изворишту "сава 1"				10.000.000
3.3	Изградња прикључног огранка водоводне мреже Ф150 и разводне мреже Ф100	Км	8,5	3.500.000	29.750.000
3.4	Изградња канализационе мреже	Км	7	7.500.000	52.500.000
3.5	Изградња новог УПОВ-а				2000.000.000
Укупно за водоводну и мрежу фекалне канализације:					334.750.000
Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цене по јед. Мере у дин.	Укупна цена у дин.
4	Телекомуникациона мрежа				
4.1	Изградња претплатничке мреже	км	15	2.500.000	37.500.000
Укупно за телекомуникациону мрежу:					37.500.000
5	Гасоводна мрежа				
5.1	Изградња гасоводне мреже са мерно регулационом станицом				30.000.000
Укупно за гасоводну мрежу:					30.000.000
6	Мелиорациони канали				
6.1	Израда хидролошких и хидрауличних анализа припадјућег сливног подручја	ком	1	1.800.000	1.800.000
6.2.	Ископ канала (ископ земље са утоваром у камионе, шарпирање косина)	м ³	96000	150	14.400.000
6.3.	Транспорт земље, истовар и затрпавање постојећих канала	м ³	66000	180	11.880.000
6.3	Одвоз вишка земље (са утоваром)	м ³	30000	300	9.000.000
Укупно за мелиорационе канале :					37.080.000
УКУПНО:				884.890.000 дин	

Уређење и опремање грађевинског земљишта, спроводиће се етапно а према приоритетима и стварним финансијским могућностима општине, с тим да се мора водити рачуна да се заокруже функционално - техничке целине које у потпуности могу да функционишу.

8. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити :

-Пројектима парцелације, односно препарцелације, за формирање будућих парцела за изградњу према планираним наменама као и за потребе формирања парцела за саобраћајнице, измештање мелиорационих канала, парцела за будући пречистач, парцеле за трафостанице, гасну мерно регулациону станицу и сл.

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

-Изузетно Урбанистички пројекат урбанистичко архитектонске разраде локације, за сложеније садржаје или специфичне намене или организацију на парцели, односно према специфичности захтева за изградњу објеката за коју се процени да нису довољни елементи дати овим планом.

Саставни део плана су графички прикази:

	размера
1. Извод из Просторног плана Општине Рума	
1.1 Катастарско топографски план	
2. Постојеће стање	Р 1:2500
3. План намене површина и одвајање површина за јавне намене	Р 1:2500
4. Регулација, нивелација и саобраћај	Р 1:2500
5. План парцелације	Р 1:2500
6. Планиране трасе и мрежа јавне комуналне инфраструктуре	Р 1:2500
6.1. Попречни профили планираног аутопута и планираних улица	Р 1:500
6.2 Трасе напојних ВН каблова	