

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ШИД

Комисија за планове: _____
(потпис председника Комисије)

Орган надлежан за послове
урбанистичког планирања: _____
(потпис овлашћеног лица)

Број:
Дана:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАДНЕ ЗОНЕ БРОЈ 8 У КО АДАШЕВЦИ



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ - НОВИ САД



Е - 2380

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ДИРЕКТОР

Ангелина Богојевић, дипл.инж.арх.

Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

Нови Сад, август 2011. године

**НАЗИВ ПЛАНСКОГ
ДОКУМЕНТА:**

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ
БРОЈ 8 У КО АДАШЕВЦИ

НАРУЧИЛАЦ:

ОПШТИНА ШИД

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ:

Наташа Цвјетковић

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Одељење за урбанизам и комунално-стамбене и
имовинско-правне послове

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:

ЈП "Завод за урбанизам Војводине" Нови Сад
Железничка 6/III

ДИРЕКТОР:

Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

Е –БРОЈ:

2380

**ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:**

Ангелина Богојевић, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ:

Ангелина Богојевић, дипл.инж.арх.
Далибор Јурица, дипл.инж.геод.
мр Љубица Протић Еремић, дипл.инж.хорт.
Љиљана Јовичић Малешевић, дипл.екон.
Зоран Кордић, дипл.инж.саоб.
Зорица Санадер, дипл.инж.ел.
Славица Пивнички, дипл.инж.пејс.арх.
Милан Жижић, дипл.инж.маш.
Бранко Миловановић, дипл.инж.мелио.
Душко Ђоковић, арх.техн.
Драгана Матовић, оператер
Аљоша Дабић, копирант

САДРЖАЈ

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД	1
I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА	2
1. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА.....	2
II ПЛАНСКИ ДЕО	3
1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА.....	3
1.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА	3
1.2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	3
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	3
2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА (ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ)	3
2.1.1. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА	4
2.1.2. ЗОНА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	4
2.1.3. ЗОНА КАНАЛА	5
2.1.4. ЗОНА ИНФРАСТРУКТУРНИХ ОБЈЕКТА	5
2.1.5. ЗОНА ЗЕЛЕНИЛА.....	5
2.2. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	5
2.2.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	5
2.2.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	6
2.2.3. БИЛАНС ПОВРШИНА	6
2.3. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	6
2.3.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	6
2.3.2. ПРАВИЛА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ	6
2.3.3. ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА.....	6
2.4. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ	6
2.5. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ, НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА	7
2.5.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ	7
2.5.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ.....	8
2.5.3. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ.....	8
2.6. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ	8
2.6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА	8
2.6.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА	9
2.6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	9
2.6.4. ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА	10
2.6.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА	10
2.6.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	11
2.7. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	11
2.8. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ	11
2.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	12
2.10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА	12
2.10.1. ПРИРОДНА ДОБРА	12
2.10.2. КУЛТУРНА ДОБРА	13
2.11. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	13
2.12. УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДЕТОМ	14
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	14
3.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	14
3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	15

3.2.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКАТА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	15
3.2.1.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ/РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКАТА У ЗОНИ ДРЖАВНОГ ПУТА II РЕДА	15
3.2.1.2. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА У ЗОНИ СЕРВИСНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ	15
3.2.1.3. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА У ЗОНИ ПРИСТУПНИХ САОБРАЋАЈНИЦА	16
3.2.2. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКАТА ВОДОПРИВРЕДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	16
3.2.3. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКАТА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ И ЕЛЕКТРОНСКО КОМУНИКАЦИОНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	18
3.2.3.1. САОБРАЋАЈНИ КОРИДОРИ	18
3.2.3.2. ЗОНА ТРАФОСТАНИЦЕ	19
3.2.3.3. МЕЛИОРАЦИОНИ КАНАЛ	19
3.2.3.4. ЗОНА МЕРНО-РЕГУЛАЦИОНЕ СТАНИЦЕ	19
3.2.4. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКАТА ГАСОВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	19
3.2.4.1. ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА	19
3.2.4.2. ИЗГРАДЊА МРС-а и РОС-а	20
3.2.5. ПРАВИЛА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ПОВРШИНА	21
3.2.5.1. УЛИЧНО ЗЕЛЕНИЛО	21
3.2.5.2. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО	21
3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	22
3.3.1. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА	22
3.3.2. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКАТА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	26
3.3.3. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКАТА ВОДОПРИВРЕДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	26
3.3.4. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКАТА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ И ЕЛЕКТРОНСКЕ КОМУНИКАЦИОНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	27
3.3.5. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКАТА ГАСОВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	27
3.3.6. ПРАВИЛА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ПОВРШИНА	28
4. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	28

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

Ред. бр.	Назив графичког приказа	Размера
1.	Извод из ППО Шид - Положај предметног простора у ширем окружењу	-
2.	Катастарско-топографски план са границама	1:2500
3.	Постојећа функционална организација у обухвату Плана	1:2500
4.	Намена површина (подела на зоне)	1:2500
5.	План површина јавне намене	1:2500
6.	Саобраћајна инфраструктура са регулацијом, нивелацијом и карактеристичним профилима	1:2500
7.	План инфраструктуре и јавног зеленила	1:2500

A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ БРОЈ 8 У КО АДАШЕВЦИ

УВОД

Основни циљ израде Плана детаљне регулације радне зоне број 8 у КО Адашевци јесте стварање планског основа за наменско коришћење Планом обухваћеног простора, као и стварање услова за регулацију, уређење и изградњу планираних садржаја. Као основно опредељење, испоштоване су одреднице Просторног плана општине Шид ("Службени лист општина Срема", бр. 1/2011), који представља плански документ вишег реда, а којим је прописана израда плана детаљне регулације за ову радну зону.

План детаљне регулације радне зоне број 8 у КО Адашевци урађен је на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације радне зоне број 8 у КО Адашевци ("Службени лист општина Срема", бр. 10/2011) и Концепта ПДР радне зоне број 8 у КО Адашевци, чија је стручна контрола извршена на седници Комисије за планове општине Шид, одржане 27.04.2011. године. У План детаљне регулације радне зоне број 8 у КО Адашевци уграђени су подаци и услови добијени од надлежних органа, јавних предузећа и других надлежних институција. Такође, План је израђен у складу са Законом о планирању изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 УС и 24/2011) и Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", бр. 31/2010, 69/2010 и 16/2011).

Планом детаљне регулације радне зоне број 8 у КО Адашевци (у даљем тексту: План) дефинисани су: подела простора на карактеристичне целине са одређивањем површина јавне намене, претежна намена површина са поделом на карактеристичне грађевинске зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама, регулационе линије улица и осталих површина јавне намене, грађевинске линије, планиране трасе, коридори и капацитети мрежа јавне комуналне инфраструктуре, правила грађења по зонама, мере и услови заштите, као и спровођење Плана.

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА

Предметни простор се налази на пољопривредном земљишту, ван грађевинског подручја насеља Адашевци. Са северне стране планиране радне зоне налази се коридор државног пута I реда, ауто-пут Е-70 а са западне коридор државног пута II реда бр. 128.

Простор је испресецањем каналском мрежом (мелиорационим каналима за одвод сувишне воде).

На основу извода из листа непокретности сво земљиште у обухвату Плана је у државној својини.

Геосаобраћајни положај планиране радне зоне има изузетне погодности за развој и коришћење јер се налази на раскрсници саобраћајног транзитног правца (ДП бр. 1 ауто-пут Е-70, ДП II реда бр. 128) и железничког правца (граница Бих – Сремска Рача - Шид), што представља једну од изузетних локација за позиционирање производње и пословања различитих компанија.

Одговарајућим функционалним и технолошким решењима (решење функционисања саобраћајних токова) у оквиру радне зоне, омогућује се формирање јединственог система токова роба и услуга.

Концептом Плана предвиђено је да се на овом простору формира радна зона са свом потребном инфраструктуром, која би се понудила потенцијалним инвеститорима за изградњу различитих радних комплекса (пословних, производних, складишних и других објеката и садржаја), који неће имати негативан утицај на животну средину и простор у окружењу.

Према основној намени, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама простор обухваћен Планом је подељен на следеће функционалне целине и зоне:

- зона радних садржаја;
- зона саобраћајне инфраструктуре (коридор државног пута, железнице, сервисна и приступне саобраћајнице);
- зона зеленила;
- зона канала;
- зона инфраструктурних објеката (комплекси МРС и ТС).

Сва потребна инфраструктура биће изграђена у складу са правилницима и техничким нормативима.

У контексту заштите квалитета животне средине примениће се адекватне превентивне и санационе мере и активности. Заштита природних ресурса ће се обезбедити рационалним водоснабдевањем, сакупљањем и пречишћавањем отпадних вода до прописаног квалитета пре упуштања у реципијент, формирањем заштитног зеленила, адекватним одлагањем комуналног отпада и др.

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

1.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

Граница обухвата Плана је дефинисана у чл. 2. Одлуке о изради плана детаљне регулације радне зоне број 8 у КО Адашевци ("Службени лист општина Срема", бр. 10/2011).

Граница обухвата Плана дефинисана је на следећи начин:

- са западне стране, западном међом парцеле 3338;
- са северне стране, аутопутем Е-75 и парцелама 3235/2, 3235/3, 3236/2, 3237/2, 3245/1, 3244/1, 3243/4, 3242, 3241/1, 3240/1, 3239/2, 3254/4, 3309;
- са источне стране, парцелама 3340/3, 3343/4 и државним путем II реда бр. 128, парцела 3378/1;
- са јужне стране, јужном међом парцела 3318 и 3345.

Укупна површина обухвата Плана износи **сва 127,50 ha**.

1.2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Граница грађевинског подручја се поклапа са границом обухвата Плана и представља границу грађевинског земљишта у грађевинском подручју изван грађевинског подручја насељеног места (грађевинско земљиште изван границе градског грађевинског земљишта).

Грађевинско земљиште изван границе градског грађевинског земљишта чине парцеле и делови парцела у КО Адашевци и то:

- целе парцеле: 3234/2, 3250, 3291, 3308, 3318, 3331, 3332/1, 3334/2, 3338, 3340/1, 3340/3, 3343/2, 3343/4, 3344, 3346 и 3347;
- делови парцела: 3255, 3261, 3345, 3378/1 и 4044/3.

Укупна површина грађевинског подручја износи **сва 127,50 ha**.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА (ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ)

У границама обухвата Плана предвиђено је формирање радне зоне са свом потребном инфраструктуром, која би се понудила потенцијалним инвеститорима за изградњу различитих радних садржаја (пословни, производни, складишни и други објекти), који неће имати негативан утицај на животну средину и простор у окружењу. Радна зона представља грађевинско земљиште у грађевинском подручју изван насељеног места.

Према основној намени, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама простор обухваћен Планом је подељен на следеће функционалне целине и зоне:

- зона радних садржаја;
- зона саобраћајне инфраструктуре (коридор државног пута, коридор железничке пруге, сервисна и приступне саобраћајнице);
- зона зеленила;
- зона канала;
- зона инфраструктурних објеката (комплекси МРС и ТС).

2.1.1. Зона радних садржаја

На предметном простору планира се формирање савремене, уређене и опремљене зоне радних садржаја, на укупној површини од око 127,50 ha. Формирање грађевинских парцела за будуће радне комплексе вршиће се на основу одговарајућих пројеката парцелације, када буду познати корисници простора, односно њихови конкретни захтеви. Зона радних садржаја је планираним решењем, којим се постојећи мелиорациони канали задржавају (уз исправљање регулације на местима где то је потребно) и планираним сервисном и приступним саобраћајницама, подељена на више функционалних целина (А, Б, В, Г, Д и Ђ), у оквиру којих је могуће формирати подцелине.

У оквиру зоне радних садржаја могућа је изградња следећих садржаја:

- производних погона (металска, грађевинска, занатска и друге компатибилне делатности);
- производни погони малих и средњих предузећа и приватног предузетништва;
- стоваришта, складишта и магацини;
- логистички центри (шпедиција, услужно складиштење, сервиси, итд.);
- трговинске делатности;
- комерцијалне делатности;
- помоћне и сервисне службе (санитарне, банкарске, поштанске, службе осигурања и др.).

Пожељно је да се у оквиру ове зоне групишу предузећа која су међусобно технолошки повезана, која имају сличан могућ степен штетног утицаја на околину и имају сличне захтеве у погледу саобраћајног и другог опслуживања. Планирани радни садржаји не смеју бити загађивачи који би на било који начин могли имати негативан утицај на околину, на пољопривредно земљиште на које се зона радних садржаја директно наслања и на шуме и шумско земљиште, које се налази у непосредној близини, са јужне и западне стране планиране зоне.

На парцелама у оквиру зоне радних садржаја потребно је формирати и уредити зелене површине у виду форми пејзажних групација декоративног дрвећа и шибља, као и травњака око објеката, паркинга, платоа и саобраћајница, а у складу са просторним могућностима, с тим да је минимални степен озелењености 30% површине парцеле.

Услед немогућности давања прецизних информација о планираној изградњи објеката и садржаја, намеће се неопходност и обавеза израде урбанистичких пројеката за све садржаје са специфичним технолошким процесима, док се за пословне и складишне објекте услови за локацијску дозволу могу издавати директно из овог Плана (с обзиром да је Планом дат предлог површина јавне намене и да су утврђене регулационе линије).

Појас контролисане изградње

У појасу контролисане изградње (приказан на графичком прилогу бр. 4, који служи за заштиту аутопута Е-70 и саобраћаја на њему, у складу са Законом о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/2005 и 123/2007), ограничена је врста и обим изградње. У овој зони је забрањена изградња депонија отпада и смећа, као и објеката који би својом технологијом, издувним гасовима и сл., утицали на одвијање саобраћаја на аутопуту. Могућа је изградња отворених складишта, паркинга, манипулативних површина и других објеката искључиво у складу са условима и уз сагласност надлежног предузећа ЈП "Путеви Србије".

2.1.2. Зона саобраћајне инфраструктуре

Поред постојећих саобраћајница, државног пута II реда бр. 128 и железничке пруге, у радној зони у КО Адашевци планиране су саобраћајнице које ће својим положајем

омогућити задовољавајући и сигуран саобраћајни ток у целој радној зони, као и директно прикључење радних комплекса на њих.

Повезивање радне зоне са државним путем II реда бр. 128 биће изведено једним прикључком, односно планираном сервисном саобраћајницом одговарајућих карактеристика и ширине, а саобраћај у самој радној зони одвијаће се преко приступних саобраћајница.

Планираном ширином приступних саобраћајница у зони радних садржаја, као и планираним инфраструктурним опремањем, свакој од парцела унутар радне зоне омогућиће се како адекватан саобраћајни приступ, тако и могућност веома једноставног прикључка на све видове инфраструктуре.

2.1.3. Зона канала

Постојећа мрежа мелиорационих канала у обухвату Плана се задржава и представља основу за прихватање и одвођење свих сувишних вода на овом простору.

Да би се створили трајно бољи услови за прихватање атмосферских вода, као и за снижавање нивоа подземних вода, потребно је извршити реконструкцију постојећих канала, у смислу исправљања регулације у складу са овим Планом и водопривредним условима надлежног водопривредног предузећа.

2.1.4. Зона инфраструктурних објеката

У зону инфраструктурних објеката сврставају се комплекси планираних трафо станица (ТС) и комплекс мерно-регулационе станице (МРС).

За потребе снабдевања планираних радних саржаја електричном енергијом предвиђена је изградња три ТС, на посебно формираним парцелама, у складу са условима надлежног електродистрибутера.

За потребе снабдевања планираних радних саржаја гасом, предвиђена је изградња мерно-регулационе станице, на посебно формираној парцели. МРС ће бити изграђена, уређена и одржавана од стране надлежног дистрибутера.

2.1.5. Зона зеленила

Зону зеленила чини заштитно зеленило које ће бити формирано у заштитном појасу аутопута Е-70, у ком је забрањена изградња објеката, као и постављање постројења, уређаја и инсталација који не служе потребама јавног пута. Зона заштитног зеленила чини површину од око 0,6 ha.

2.2. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

2.2.1. Површине јавне намене

У границама обухвата Плана површине јавне намене су:

- ДП II реда бр. 128;
- једноколосечна железничка пруга;
- сервисна саобраћајница;
- приступне саобраћајнице;
- комплекс трафостанице (ТС);
- комплекс мерно-регулационе станице (МРС);
- канали;
- заштитно зеленило.

2.2.2. Површине остале намене

У обухвату Плана, осим планираних површина јавне намене, налазе се и површине остале намене које чине:

- површине намењене радним садржајима.

2.2.3. Биланс површина

Намена површина	Површина	
	ha	%
1. Површине јавне намене	26,85	21,05
1.1. Коридор ДП II реда бр. 128	3,40	
1.2. Коридор једноколосечне железничке пруге	2,20	
1.3. Коридор сервисне саобраћајнице	1,80	
1.4. Коридор приступних саобраћајница	11,36	
1.5. Комплекси инфраструктурних објеката	0,04	
1.6. Каналско земљиште	7,40	
1.7. Заштитно зеленило	0,65	
2. Површине остале намене	100,65	78,95
2.1. Зона радних садржаја:		
- радна зона А	30,90	
- радна зона Б	28,45	
- радна зона В	13,85	
- радна зона Г	3,30	
- радна зона Д	11,30	
- радна зона Ђ	12,85	
3. Укупна површина у обухвату Плана (1+2)	127,50	100

2.3. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА**2.3.1. Правила парцелације**

На основу новоодређених регулационих линија деобом се од постојећих парцела у обухвату Плана образују нове парцеле које или задржавају постојећу или добијају нову намену.

2.3.2. Правила препарцелације

Од парцела насталих деобом које добијају нову намену и постојећих парцела препарцелацијом се образују нове јединствене грађевинске парцеле површина јавне намене и то:

- сервисна саобраћајница
- приступне саобраћајнице
- комплекс трафостанице
- комплекс мерно-регулационе станице
- канали
- заштитно зеленило.

2.3.3. Исправке граница парцела

У обухвату Плана нема исправки граница парцела.

2.4. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

У границама обухвата Плана јавне површине ДП II реда бр. 128 и једноколосечна железничка пруга задржавају своје досадашње катастарске ознаке и то парцеле државног пута II реда бр. 128 су 3343/2 и 3378/1 и једноколосечне железничке пруге је парцела бр. 4044/3.

Остале локације за јавне површине, садржаје и објекте се образују на следећи начин:

Намена	Парцеле	
	целе	Делови
Сервисна саобраћајница		3250, 3255, 3261, 3291, 3318, 3331, 3332/1, 3334/2, 3338, 3340/1, 3344, 3345, 3346, 3347
Приступне саобраћајнице		3250, 3308, 3318, 3331, 3332/1, 3340/1, 3346
Комплекс трафостанице		3318, 3340/1, 3346
Комплекс мерно-регулационе станице		3340/1
Канали	3340/3, 3343/4	3234/2, 3255, 3261, 3308, 3331, 3332/1, 3334/2, 3338, 3340/1, 3345, 3346, 3347
Заштитно зеленило		3338

2.5. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ, НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА

2.5.1. План регулације

Планиране регулационе линије су дефинисане постојећим и новоодређеним међним тачкама – приказано у графичком прилогу бр. 6.

Списак новоодређених међних тачака:

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
1	6594159.92	4989987.24	33	6595498.78	4989210.90
2	6594224.75	4989898.37	34	6595508.77	4989210.62
4	6594320.60	4989872.32	35	6595508.56	4989200.70
3	6594327.94	4989888.98	36	6595498.55	4989200.91
5	6594478.00	4989809.77	37	6595494.49	4989021.16
6	6594480.68	4989771.14	38	6595513.73	4988990.27
7	6594504.58	4989756.02	39	6595530.97	4988986.60
8	6594519.59	4989767.83	40	6595683.27	4988986.38
9	6594548.57	4989765.16	41	6596176.18	4988980.43
10	6594529.83	4989749.32	42	6596124.38	4989124.13
11	6594538.72	4989733.25	43	6596086.94	4989194.36
12	6594548.72	4989733.16	44	6596110.77	4989193.69
13	6594548.53	4989715.52	45	6596098.20	4989228.06
14	6594599.87	4989622.70	46	6596074.26	4989228.73
15	6594568.74	4989617.27	47	6595998.21	4989457.15
16	6594627.28	4989490.33	48	6595992.19	4989475.21
17	6594655.04	4989504.88	49	6596014.12	4989481.16
18	6594662.61	4989488.62	50	6596007.47	4989498.97
19	6594668.12	4989470.57	51	6595986.85	4989491.27
20	6594650.89	4989437.71	52	6595969.53	4989543.28
21	6594684.52	4989364.39	53	6595957.94	4989588.96
22	6594713.02	4989370.81	54	6595933.15	4989708.33
23	6594706.54	4989305.43	55	6595920.92	4989708.51
24	6594772.09	4989262.16	56	6595921.07	4989718.51
25	6594793.02	4989245.71	57	6595931.07	4989718.36
26	6594761.54	4989226.19	58	6595950.44	4989734.07
27	6594787.60	4989227.18	59	6595490.06	4989741.02
28	6595224.16	4989252.64	60	6595489.87	4989725.02
29	6595223.71	4989236.65	61	6595350.49	4989463.68
30	6595483.19	4989229.35	62	6595360.49	4989463.58
31	6595499.18	4989228.90	63	6595360.39	4989453.58
32	6595482.78	4989211.35	64	6595350.39	4989453.68

2.5.2. План нивелације

Планом нивелације дефинисане су коте прелома и нагиби нивелета сервисне саобраћајнице, као и коте прелома и нагиби нивелета приступних саобраћајница (Графички прилог бр. 6).

Нивелационим решењем су дате смернице нивелације којих се у фази пројектовања треба начелно придржавати.

2.5.3. Грађевинске линије

У планираној зони радних садржаја грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију саобраћајница и регулациону линију канала за 5,0 m.

Остале грађевинске линије објеката су дате описно у правилима грађења, за сваку зону појединачно: удаљеност објеката од границе парцеле, међусобна удаљеност објеката по намени (на парцели и од објеката на суседним парцелама).

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

2.6.1. Саобраћајна инфраструктура

Непосредни излазак на **државни пут II реда бр. 128**, преко одговарајућих прикључака, близина паневропског коридора X, веза са њим преко петље "Адашевци", као и положај у оквиру општинског простора су елементи који овом простору дају изванредне просторно-саобраћајне предиспозиције за неометан развој, посебно са аспекта друмског-путног транспорта.

На основу наведеног, саобраћајни положај планиране радне зоне уз државни пут може се окарактерисати као врло повољан. Планирана радна зона може се наметнути као иницијални нуклеус привредног развоја не само насеља Адашевци, већ и целе Општине.

Садржаји будуће радне зоне биће везани преко система приступних (сервисних) саобраћајница са једним прикључењем на државни пут, што се може сматрати повољним с обзиром на значај и будућу намену посматраног подручја.

Основну везу целог подручја радне зоне са категорисаном путном мрежом чиниће главна сервисна саобраћајница која са својим североисточним делом излази на **ДП II реда бр.128** – преко **планираног прикључка (стационажа ДП km 0+823)**.

Поред сервисне саобраћајнице која излази на државни пут, овим концепцијским решењем предвиђа се и формирање нових коридора саобраћајница (приступних) унутар самог комплекса радне зоне.

Саобраћајно решење у оквиру ове зоне је конципирано тако да се избегну директна сукобљавања саобраћајних струја на саобраћајницама са значајним постојећим/перспективним саобраћајним токовима (ДП бр. 128), са сервисном саобраћајницом као основом интерног саобраћајног система, одговарајућим бројем прикључења на државну путну мрежу у таквом ритму да не угрожава одвијање саобраћаја на државном путу (елементи безбедног и неометаног прикључивања).

У оквиру јавних површина – коридора приступних саобраћајница предвиђена је изградња коловозних површина, са свим потребним елементима који ће омогућити безбедно и неометано кретање свих друмских превозних средстава, уз обезбеђење одговарајућег одводњавања са свих саобраћајних површина. У оквиру коридора државног пута обавезно је прилагођавање захтеваној ширини пута (6,0 → 7,1 m).

Површине за стационарни саобраћај у оквиру површине јавне намене - уличних коридора нису предвиђене, већ ће се потребе за паркирањем решавати у оквиру парцела.

За прилаз парцелама унутар зоне радних садржаја преко канала користиће се колски прелази (објекти преко канала) одговарајуће носивости и ширине.

Изградњом пешачких стаза омогућиће се неометано и безбедно кретање ових учесника у саобраћају.

2.6.2. Водопривредна инфраструктура

Снабдевање водом новопланиране радне зоне, обезбедити прикључењем на најближи насељски водоводни систем (Адашевци), уколико постоје услови за такво повезивање.

Хидротехничке инсталације које се планирају у оквиру комплекса обухватају:

- водовод (снабдевање објеката водом и противпожарна хидрантска мрежа);
- кишна канализација;
- фекална канализација;
- технолошка канализација;
- постројење за пречишћавање отпадних вода.

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих објеката питком водом, као и водом за заштиту од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника и притиска). С обзиром да се најближи организован систем водоснабдевања налази у насељу Адашевци, које је удаљено око 8-9 km, у зависности од врсте и намене планираних објеката, као и потребних количина, снабдевање објеката водом обезбедити из локалних извора снабдевања – бунара избушених на појединачним парцелама радних комплекса.

Техничку воду потребну за одређене процесе, као и воду за прање и заливање зелених површина обезбедити из првог водоносног слоја бушењем бунара на појединачним парцелама комплекса или из површинских вода.

Кишном канализацијом треба омогућити одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих површина у комплексу до реципијента. Атмосферске воде у зависности од порекла упустити у реципијент након адекватног третмана. Тако ће се зауљене атмосферске воде упустити у реципијент тек након третирања на одговарајућем уређају (сепаратор, таложник).

Фекалном канализацијом омогућити одвођење употребљене санитарне воде преко постројења за пречишћавање отпадних вода до коначног реципијента (мелиорациони канал). Отпадне воде прихватају се из санитарних чворова, чесми и сл. Евакуацију и пречишћавање прикупљених вода решити локално, изградњом пречистача одговарајућег капацитета.

Технолошком канализацијом прикупити и одвести отпадну воду до постројења за пречишћавање отпадних вода (ППОВ).

2.6.3. Електроенергетска инфраструктура

На планском простору нема изграђене електроенергетске инфраструктуре, те је исту потребно обезбедити за потребе планираних корисника.

Напајање електричном енергијом планираних корисника у обухвату Плана обезбедиће се из планираних дистрибутивних трафостаница напонског преноса 20/0,4 kV, снаге до 630 kVA или по потреби 2x630 kVA. Напајање 20 kV напоном трафостанице извешће се

са постојећег 20 kV извода "Адашевци" по електроенергетским условима добијеним од надлежне Електродистрибуције у Сремској Митровици.

Електроенергетска мрежа (средњенапонска и нисконапонска) за потребе напајања корисника, планираних садржаја, јавног осветљења, градиће се подземно у планираним трасама дуж уличног коридора. Дистрибутивне трафостанице могу се градити у уличним коридорима, као и на осталим површинама.

Дуж уличних коридора, поред саобраћајница и по потреби дуж пешачких стаза, изградиће се мрежа јавног осветљења.

Електроенергетска мрежа на планском простору ће се градити у складу са плановима развоја надлежног предузећа.

Заштиту објеката од атмосферског пражњења извести у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

2.6.4. Гасоводна инфраструктура

Снабдевање природним гасом планиране радне зоне извести изградњом гасовода средњег притиска из правца Адашеваца и мерно-регулационе станице (МРС) за радне садржаје. Планирана мерно-регулациона станица (МРС) ће се градити на површини јавне намене, на предвиђеној засебној парцели.

Од планиране МРС изградити дистрибутивну гасну мрежу у коридорима приступне и сервисних саобраћајница за снабдевање свих потрошача у обухвату Плана. За планирану МРС издвојена је посебна парцела у обухвату Плана.

2.6.5. Електронска комуникациона инфраструктура

Осим постојећег електронског комуникационог кабла у коридору државног пута, на планском простору нема изграђене ЕК инфраструктуре, те је исту потребно обезбедити за потребе планираних корисника.

Од постојећих резерви месне ЕК мреже или од постојеће телефонске централе у насељу потребно је обезбедити ЕК мрежу за потребе одвијања телекомуникационог саобраћаја корисника планског простора. Потребно је обезбедити око 50 директних телефонских прикључака, а ЕК мрежу у потпуности каблирати. ЕК мрежа ће се градити обострано дуж саобраћајница (пешачких стаза) у уличним коридорима.

За потребе корисника планског простора потребно је положити цеви за ЕК мрежу којом ће се омогућити примена и коришћење широкопојасних сервиса и приступног мултиплексера дигиталних претплатничких линија (DSLAM) за брзи приступ интернету, као и мултимедијални сервиси.

У циљу обезбеђења потреба за новим ЕК прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области електронских комуникација, потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ЕК канализације од планираног ЕК окна до просторије планиране за смештај електронске комуникационе опреме унутар парцеле корисника или до објекта УПС (МСАН) на јавној површини. Од приступних комутационих уређаја до најближе телефонске централе у Адашевцима изградити оптички спојни пут.

За потребе мобилних комуникација на планском простору потребно је изградити базну радио-станицу.

Електронска комуникациона мрежа на планском простору ће се градити у складу са плановима развоја надлежних предузећа за телекомуникације.

2.6.6. Зелене површине

На простору обухвата Плана зелене површине ће бити заступљене као зелене површине јавног коришћења, зелене површине ограниченог коришћења и зеленило специјалне намене.

Зелене површине јавног коришћења ће бити формиране у оквиру коридора јавног пута и приступних и сервисне саобраћајнице, у виду дрвореда и у комбинацији са партерним формама, а у зависности од конкретних просторних могућности.

Зеленило унутар комплекса радних садржаја представља зелене површине ограниченог коришћења и треба да заузима око 30% од укупне површине појединачних комплекса. Зеленило комплекса формирати у пејсажном стилу, а ободом комплекса треба формирати линијско зеленило од садница високих и средње високих лишћара ради заштите и изолације комплекса. При озелењавању применити аутохтоне врсте које одговарају станишним условима. Основу зелених површина треба да чине лишћари (високи и средње високи). Четинаре, декоративне лишћаре и партерно зеленило треба садити уз објекте, паркинг просторе и на делу површина на улазу у комплекс.

Заштитно зеленило у оквиру обухвата Плана које ће представљати зеленило специјалне намене, формирати од аутохтоних садница лишћара.

2.7. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Израда урбанистичког пројекта предвиђена је за све комплексе чија се изградња у овом тренутку не може прецизно предвидети, а планирани су у оквиру зоне радних садржаја.

2.8. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

У контексту заштите животне средине предметног подручја Планом су предвиђене адекватне мере заштите воде, ваздуха и земљишта, као природних ресурса:

- снабдевање квалитетном водом за пиће и санитарне потребе преко насељског водоводног система или из локалних извора снабдевања – бунара избушених на појединачним парцелама радних комплекса;
- изградња сепаратног канализационог система, уз пречишћавање отпадних вода до квалитета који захтева реципијент;
- нови индустријски капацитети ће градити одговарајуће пречистаче у својим круговима или ће градити заједничке примарне пречистаче на посебним локацијама, зависно од карактера отпадних вода и на тај начин зауставити даље загађење подземних вода и реципијента;
- атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина ће се тек након адекватног третмана упуштати у реципијент;
- гасификацијом овог простора заштитиће се ваздух, као природни ресурс, од загађења;
- у циљу заштите ваздуха од загађења потребно је у погонима уградити системе за аспирацију;
- у контексту заштите ваздуха и земљишта потребно је за производне погоне који врше емисију одређених аерозагађивача предвидети контролна мерења параметара који карактеришу квалитет ваздуха и према потреби, применити одређене заштитне мере.

У контексту заштите земљишта, све неразградиве материје у чврстом стању, које су настале као отпад у процесу производње, потребно је одлагати у одговарајуће контејнере, а потом их транспортовати од стране надлежног комуналног предузећа.

Реализацијом плана озелењавања, посебно радне зоне, унапредиће се микроклиматски и санитарно хигијенски услови предметног простора, а такође предметно зеленило, посебно заштитни појас око радне зоне, биће у функцији баријере у промету загађивача у односу на спољне садржаје.

За објекте, који ће бити лоцирани у радној зони, а могу имати негативне утицаје на животну средину, надлежни орган може прописати потребу израде Студије процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/2004 и 36/2009), Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/2004 и 36/2009), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 69/2005), и Уредбом о утврђивању Листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и Листе пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 114/2008).

2.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Енергетески ефикасна изградња подразумева изградњу објеката која ће обезбедити удобан и комфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије. У контексту одрживог развоја, где се подразумева развој који задовољава данашње потребе, а при том се не угрожава могућност да и будуће генерације задовоље своје потребе, може се говорити и о одрживој градњи. Одржива градња подразумева употребу грађевинских материјала који нису штетни по окружење (еколошких материјала), енергетску ефикасност објеката (добра изолација, уградња квалитетних прозора и других отвора на фасади). Такође, одржива градња мора да осигура квалитет изградње (конструкција и облик) и трајност, уз финансијску, економску и еколошку прихватљивост.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

- побољшање постојећег и даљи развој система даљинског грејања, развој гасоводне мреже, која ће омогућити супституцију коришћења електричне енергије и класичних фосилних енергената;
- реализацију пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл;
- детаљно сагледавање стања потрошње енергената (према структури и врсти енергетских услуга) у радној зони;
- пројектовање нових енергетски ефикасних зграда уз поштовање принципа енергетске ефикасности;
- утврђивање ефеката мера које се спроводе у погледу рационалне употребе енергије;
- замена класичних сијалица тзв. штедљивим уз обезбеђење потребног квалитета осветљености;
- унапређење технолошког нивоа индустријских предузећа.

Мере за даље побољшавање енергетских карактеристика зграде не смеју да буду у супротности са другим основним захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравано коришћење зграде.

2.10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

2.10.1. Природна добра

На простору обухваћеном Планом нема заштићених нити евидентираних природних добара.

2.10.2. Културна добра

Иако на простору обухваћеном Планом нема заштићених нити евидентираних културних добара, могуће је да се приликом изградње радне зоне наиђе на елементе или делове зидина, као и појединачне елементе посуђа, оружја и сл., што би указивало на археолошки локалитет, тако да су, у складу са условима добијеним од Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица инвеститори у обавези да:

- уколико се изводе радови чија је дубина копања преко 1,0 метар од постојеће коте терена обавеза је инвеститора да обезбеди праћење земљаних радова од стране надлежне стручне службе заштите;
- уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете инвеститор је у обавези да обустави радове ради истраживања локације;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту, а према програму и прерачуна за археолошка истраживања;
- инвеститор је дужан да благовремено, најкасније 8 дана пре почетка радова, пријави надлежној установи заштите извођење земљаних радова.

2.11. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Заштита од елементарних непогода

Заштита од пожара обезбедиће се поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија; поштовањем прописа при пројектовању и градњи објекта (удаљеност између производних, складишних и објекта специјалне намене, услови складиштења лако запаљивих течности, гасова и експлозивних материја); градњом саобраћајница према датим правилима (потребне минималне ширине, минимални радијуси кривина и слично); одговарајућим капацитетом водоводне мреже, тј. обезбеђивањем проточног капацитета и притиска за ефикасно гашење пожара.

Заштита од земљотреса обезбедиће се прорачуном објекта на отпорност за земљотрес јачине најмање 7° MCS и поштовањем прописане минималне ширине саобраћајних коридора, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања.

Заштита од поплава - подземних вода обезбедиће се поштовањем основне намене канала који пролазе поред и кроз предметни простор и имају најважнију улогу у евакуацији атмосферских вода (сачувати интегритет детаљне каналске мреже и припадајућих објеката); поштовањем важећих прописа приликом пројектовања и изградње хидротехничких објеката (карактеристике канала, мостова, пропуста и сл.).

Заштита од техничко-технолошких несрећа (акцидената) обезбедиће се предузимањем мера за спречавање истицања било које супстанце, која је штетна или разарајућа по тло или његове особине. Складиштење горива и манипулацију са нафтом и њеним дериватима обавезно вршити у осигураним подручјима, у циљу спречавања истицања горива и мазива, а сличне услове применити на мазивна уља, хемикалије и течни отпад. Паркирање грађевинских машина обавезно је вршити само на уређеним местима, уз предузимање посебних мера заштите од загађивања тла уљем, нафтом и нафтиним дериватима. Разношење чврстог отпада, који се јавља у процесу градње и боравка радника у зони градилишта, спречити његовим систематским прикупљањем и депоновањем на за то уређеним депонијама. Уколико дође до хаварије возила које носи опасне материје у прашкастом или грануларном стању, зауставити саобраћај и обавестити специјализовану службу која обавља операцију уклањања опасног терета и асанацију коловоза. Уколико дође до несреће возила са течним опасним материјама, зауставити саобраћај, алармирати надлежну службу и специјализоване екипе за санацију несреће.

Заштита од ратних дејстава

Заштита људи и материјалних добара од ратних дејстава обезбедиће се поштовањем услова којих су дужни да се придржавају инвеститори који граде објекте на овом простору а које су у обавези да траже од МУП - Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици.

2.12. УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Овим Планом дају се услови за уређење и изградњу:

- површина јавне намене (јавних површина за које се утврђује општи интерес) и
 - објеката за јавно коришћење (услужних и пословних објеката),
- којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (у даљем тексту: лица са посебним потребама у простору).

При планирању и пројектовању јавних саобраћајних површина, пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и других површина у оквиру саобраћајница по којима се крећу лица са посебним потребама, као и прилази до објеката, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима и објектима за јавно коришћење, морају се обезбедити услови за несметано кретање лица са посебним потребама у простору, 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. 18/1997).

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Општа правила грађења, која важе за све зоне и целине у обухвату Плана, су следећа:

- конструкцију објеката прилагодити могућим осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7° MCS скале;
- мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине спроводити у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/2004 и 36/2009);
- при пројектовању и грађењу објеката обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/2009);
- објекти и површине јавне и пословне намене морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогуће несметан приступ, кретање, боравак и рад, 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. 18/1997);
- изградњу објеката за заштиту људи и материјалних добара вршити у складу са условима надлежног МУП-Сектор за ванредне ситуације-Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици и важећим техничким нормативима за склоништа и друге заштитне објекте.

3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

3.2.1. Правила за изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре

Основни услов за изградњу саобраћајне инфраструктуре (површине јавне намене) је обавезна израда Главних пројеката за све саобраћајне капацитете уз придржавање одредби:

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/2005);
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2009);
- Правилника о основним условима које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/1981 и 45/1981);
- Техничких прописа из области путног инжењеринга;
- SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

3.2.1.1. Правила за изградњу/реконструкцију објеката у зони државног пута II реда

У оквиру коридора државног пута потребно је обезбедити програмско-планске и саобраћајне елементе за реализацију изградње/реконструкције државног пута II реда бр. 128:

- рачунска брзина од 60 km/h;
- ширина проточне саобраћајне траке 3,25 m;
- ширина траке за улив/излив 3,0 m;
- ширине банке 1,2 m;
- издигнуте ивичњаке/ивичне траке ширине 0,3 m.

Прикључење грађевинског подручја радне зоне на државни пут II реда бр.128 извести на утврђеној стационажи (km 0+823), а сам прикључак (шира зона прикључења) извести са следећим елементима:

- двосмерни прикључак у ширини од минимално 7,0 m, са одговарајућим геометријским елементима (одговарајући радијуси прикључења на основу криве трагова меродавног возила $R=12,0$ m и даљина прегледности од минимум 120,0 m);
- коловозна конструкција са истом носивошћу као и државни пут (осовинско оптерећење од 115 kN);
- изградња једносмерних додатних саобраћајних трака за успорење/убрзање (искључење/укључење) поред коловоза државног пута;
- режимска брзина улива/излива са/на додатне саобраћајне траке од 25 km/h;
- саобраћајно оптерећење на саобраћајном прикључку > 50-150 возила/h;
- подизање ограда и дрвећа поред пута је у функцији омогућавања прегледности и без утицаја на безбедност саобраћаја;
- заштитна ширина за постављање стубова јавне расвете је 1,5 m (за рачунску брзину од 60 km/h) од ивице коловоза државног пута.

3.2.1.2. Правила за изградњу објеката у зони сервисне саобраћајнице

У оквиру коридора сервисних саобраћајница потребно је обезбедити просторно-планске и саобраћајне елементе за изградњу:

- рачунска брзина од 60 km/h;
- ширине саобраћајних трака од 2 x 3,0 m;
- издигнуте ивичњаке или ивичне траке ширине 0,3 m;
- сви елементи саобраћајница за саобраћајно оптерећење > 50 возила/сат;
- са полупречницима лепеза у зони прикључења утврђеним на основу криве трагова меродавног возила које ће користити предметни саобраћајни прикључак (тегљач са полуприколицом);
- са коловозном конструкцијом димензионисаном за осовинско оптерећење од најмање 115 kN по осовини;

- колски прилази преко канала одговарајуће носивости и ширине према меродавном возилу;
- пешачке стазе ширине 1,0 m.

3.2.1.3. Правила за изградњу објеката у зони приступних саобраћајница

У оквиру коридора приступних саобраћајница потребно је обезбедити следеће просторно-планске и саобраћајне елементе за изградњу:

- рачунска брзина од 60 km/h;
- ширине саобраћајних трака од 2 x 2,75 m;
- издигнуте ивичњаке или ивичне траке ширине 0,2 m;
- сви елементи саобраћајница за саобраћајно оптерећење > 50 возила/сат;
- са полупречницима лепеза у зони прикључења утврђеним на основу криве трагова меродавног возила које ће користити предметни саобраћајни прикључак (шлепер са приколицом);
- са коловозном конструкцијом димензионисаном за осовинско оптерећење од најмање 115 kN по осовини;
- пешачке стазе ширине 1,0 m;
- колски прилази преко канала одговарајуће носивости и ширине према меродавном возилу;
- изградња окретница са одговарајућим елементима на основу меродавног возила (тегљач са полуприколицом).

3.2.2. Правила за изградњу мреже и објеката водопривредне инфраструктуре

Снабдевање водом:

- снабдевање потрошача санитарном водом обезбедити из локалних извора снабдевања, бунара бушених на парцелама појединачних комплекса;
- обезбедити заштиту зоне изворишта и бунара појединачно према важећим законима и правилницима (Закон о водама - "Службени гласник РС", бр. 30/2010 и Правилник о начину одређивања и одржавања санитарне заштите изворишта за водоснабдевање - "Службени гласник РС", бр. 92/2008);
- дистрибутивну мрежу везивати у прстен са што је могуће мање слепих водова;
- цевни материјал дистрибутивне мреже усвојити према важећим прописима и стандардима;
- на водоводној мрежи за потребе противпожарне заштите планирати хидранте на прописним растојањима;
- трасе водовода водити у зеленој површини, на око 1,0 m од ивице коловоза, односно где год расположива ширина уличног профила то дозвољава;
- водоводну мрежу поставити у профилу саобраћајних коридора на удаљењу од осталих инсталација инфраструктуре према важећим стандардима и прописима;
- пролазак испод саобраћајница и укрштање са осталим уличним инсталацијама обезбедити челичном заштитном цеви;
- при проласку водоводне мреже испод путева вишег ранга, пруга, водотока и сл., потребно је прибавити сагласности надлежних институција;
- дубина укопавања не би смела да је плића од 1,0 - 1,2 m од нивелете терена, због зоне мржњења и саобраћајног оптерећења.

Одвођење отпадних и атмосферских вода:

- системом фекалне канализације покрити цело подручје радне зоне и обезбедити прикључке за све привредне субјекте;
- уличну канализациону мрежу поставити око осовине постојећих и планираних саобраћајница;
- минимална дубина укопавања је око 1,0 m;
- динамику изградње канализација усагласити са изградњом саобраћајница, како се исте не би накнадно раскопавале;
- при проласку канализационе мреже испод путева вишег ранга, пруга, водотока и сл., потребно је прибавити сагласности надлежних институција;

- канализациону мрежу поставити у профилу улице на удаљењу од осталих инсталација инфраструктуре према важећим стандардима и прописима;
- извршити предtretман отпадне воде индустрије до нивоа квалитета који задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, па тек онда их упустити у насељску канализациону мрежу;
- минимални пречник уличне фекалне канализације не сме бити мањи од Ø200 mm;
- минималне падове колектора одредити у односу на усвојене пречнике, према важећим прописима и стандардима;
- црпне станице фекалне канализације радити као шахтне и лоцирати их у зеленој површини са прилазом за сервисно возило;
- пре упуштања у реципијент, отпадне воде пречистити на постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) до степена који пропише надлежно водопривредно предузеће;
- атмосферску канализацију градити делимично као зацевљену, положену уз саобраћајнице, а делимично као отворену, у зависности од техно-економске анализе;
- трасе водити или у зеленом појасу дуж саобраћајнице (претходне трасе отворених канала) или испод коловоза по осовини коловозне траке;
- минимални пречник уличне кишне канализације не сме бити мањи од Ø300 mm;
- атмосферске воде пре упуштања у реципијент очистити од механичких нечистоћа на таложнику, односно сепаратору уља и масти;
- одвођење атмосферских вода из индустријских зона и комплекса вршити искључиво преко сепаратора уља и масти;
- све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима;
- кишну канализацију поставити изнад нивоа поземних вода уз обавезно заптивање спојева;
- приликом прикључења нових канала на постојеће укључење извести тако да кота дна новог канала буде виша од коте дна канала на који се прикључује. Препоручује се прикључење у горњој трећини;
- реципијент за прихват пречишћених отпадних вода биће постојећа мелиоративна каналска мрежа.

Остали објекти хидротехничке инфраструктуре – мелиорациони канали:

- уређење корита отворених токова мелиоративних канала који пролазе кроз предметну радну зону дефинисати кроз израду одговарајуће пројектно-техничке документације, а на основу водних услова које издаје надлежни орган за водопривреду;
- у зони канала планирати појас заштите канала ширине минимално 5,0 метара, који мора бити стално проходан за механизацију која одржава корито (не могу се градити објекти, постављати ограде, садити трајни засади и сл., ради обезбеђивања радно инспекцијске стазе);
- укрштање саобраћајница са каналима решити путем мостова или пропустима димензионисаних на основу хидрауличког прорачуна;
- зацевљење мелиоративних канала на појединим местима (изградња пропуста), ради једноставнијег прилаза радној зони, може се вршити кроз израду одговарајуће пројектно-техничке документације, а на основу добијених водних услова и сагласности које издаје надлежни орган за водопривреду;
- у циљу заштите од поплава од високих нивоа подземних вода и од вишка атмосферских вода потребно је редовно одржавати потоке, канале и пропусте;
- забрањује се спречавање несметаног протицаја воде, успоравање и дизање нивоа воде, чиме би се могао пореметити постојећи режим вода на објектима и у земљишту;
- забрањено је испуштање свих непречишћених отпадних вода у каналску мрежу.

3.2.3. Правила за изградњу мреже и објеката електроенергетске и електронско комуникационе инфраструктуре

3.2.3.1. Саобраћајни коридори

Електроенергетска инфраструктура:

- дистрибутивне трафостанице у уличном коридору градити као монтажно бетонске или зидане, за 20/0,4 kV напонски пренос, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног ЕД предузећа;
- монтажно-бетонске или зидане трафостанице градиће се као слободностојећи објекти. Могуће је изградити једноструке (са једним трансформатором називне снаге до 630kVA и могућношћу прикључења до 8 нисконапонских извода) и двоструке (са два трансформатора називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 16 нисконапонских извода);
- за изградњу оваквих објеката потребно је обезбедити слободан простор максималних димензија 5,8х6,3 m за изградњу једноструке монтажно-бетонске трафостанице и слободан простор максималних димензија 7,1х6,3 m за изградњу двоструке монтажно-бетонске трафостанице;
- поред објеката ових трафостаница обавезно предвидети слободан простор за изградњу слободностојећег ормана мерног места за регистровање утрошене електричне енергије јавног осветљења;
- минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3,0 m;
- средњенапонску и нисконапонску мрежу у обухвату Плана градити подземно;
- електроенергетске каблове полагати на зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза или, уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза;
- дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,8 m;
- укрштање са државним путевима извести искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, тако да минимална дубина предметних инсталација и заштитне цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 - 1,50 m, у зависности од конфигурације терена;
- електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5 m од темеља објеката и 1,0 m од саобраћајница;
- при укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев а угао укрштања треба да буде око 90°;
- при паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона до 10 kV, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 kV. Угао укрштања треба да буде 90°;
- паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5 m;
- није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- при укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m;
- светиљке за осветљење саобраћајница поставити на стубове расвете поред саобраћајница на минималном растојању од 1,0 m од коловоза, а на међусобном растојању до 40 m и ван колских прилаза објектима;
- за осветна тела користити осветна тела у складу са новим технологијама развоја;
- тачан распоред, врста осветних тела, висина и тип стубова одредиће се главним пројектом.

Електронска комуникациона инфраструктура:

- целокупну ЕК мрежу (фиксна телефонија, КДС, интернет и др.) градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима;
- ЕК мрежа ће се у потпуности градити подземно;
- дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8 m, односно 1,0 m (оптички кабл);

- укрштање са државним путевима извести искључиво механичким подбушивањем испод тупа пута, тако да минимална дубина предметних инсталација и заштитне цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 - 1,50 m, у зависности од конфигурације терена.
- при паралелном вођењу, телекомуникационе каблове полагати најмање 3,0 m (растојање од крајње тачке попречног профила – ножице усека или насипа, или спољне ивице путног канала за одводњавање, изузетно од коловоза, уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза) од државних путева I и II реда, односно у складу са условима надлежног предузећа за путеве;
- ЕК мрежу полагати поред саобраћајница на растојању најмање 1,0 m од саобраћајнице или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи ЕК каблове полагати испод пешачких стаза;
- при укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°;
- при паралелном вођењу са електроенергетским кабловима, најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона до 10 kV и 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
- при укрштању најмање растојање мора бити 0,5 m, а угао укрштања 90°;
- при укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m;
- уређаји и опрема УПС поставиће се у метално кућиште - слободностојећи орман на јавној површини.

3.2.3.2. Зона трафостанице

У зони трафостанице не може се градити друга инфраструктурна мрежа осим електроенергетске у функцији објекта трафостанице.

3.2.3.3. Мелиорациони канал

У зони мелиорационог канала не може се градити електроенергетска и електронска комуникациона инфраструктура. Иста се може само укрштати са мелиорационим каналом према условима надлежног водопривредног предузећа.

3.2.3.4. Зона мерно-регулационе станице

Електроенергетска мрежа - у зони мерно-регулационе станице електроенергетску мрежу градити подземно.

Електронска комуникациона инфраструктура - у зони мерно-регулационе станице (МРС) електронско комуникациону мрежу градити подземно.

3.2.4. Правила за изградњу мреже и објекта гасоводне инфраструктуре

3.2.4.1. Гасоводна инфраструктура

Дубина полагања гасовода је минимум 0,6 до максимум 1,0 m од његове горње ивице. Препоручује се дубина од 0,8 m.

Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Вредности минималних прописаних растојања гасовода у односу на укупане инсталације су:

Минимална дозвољена растојања	Укрштање	Паралелно вођење
- гасовод	0,2 m	0,3 m
- водовод, канализација	0,5 m	1,0 m
- ниско и високо-напонски електро каблови	0,5 m	0,5 m
- телефонски каблови	0,5 m	1,0 m
- технолошка канализација	0,5 m	1,0 m
- бетонски шахтови и канали	0,5 m	1,0 m
- високо зеленило	-	1,5 m
- темељ грађевинских објеката	-	1,0 m
- општински путеви и улице	1,0 m	0,5 m
- бензинске пумпе	-	5,0 m
- државни путеви првог и другог реда	1,3 m	0,5 m

Удаљеност гасовода стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити минимум 0,5 m.

Код проласка у близини или паралелног вођења гасовода са ауто-путем, удаљеност гасовода од ауто-пута не сме бити мање од 20 m од спољње ивице путног појаса.

Минимално дозвољено растојање гасовода средњег притиска од темеља објеката је:

- 1,0 m за гасоводе притиска од 2-4 bar;
- 3,0 m гасоводе притиска 7-13 bar.

Растојања могу бити мања ако се гасовод полаже у заштитну цев али не мања од 0,5 m за гасоводе притиска од 2-4 bar и 1,0 m гасоводе притиска 7-13 bar.

3.2.4.2. Изградња MPC-а и PoC-а

Мерно-регулациона станица се мора сместити у ограђени простор, ради заштите објекта, контролисаног уласка и извођења интервенција на објекту, као и других мера заштите и одржавања. Минимална удаљеност заштитне ограде од MPC мора бити 3,0 m, а висина ограде најмање 2,0 m.

Удаљеност мернорегулационих станица (MPC) и регулационо одоризаторских станица (PoC) у објектима од чврстог материјала од стамбених, пословних и фабричких зграда, радионица и складишта запаљивих материјала износи минимум 15,0 m.

Удаљеност мернорегулационих станица (MPC) у објектима од чврстог материјала од трафо станице износи минимум 30,0 m.

Минимална удаљеност мернорегулационих станица (MPC) у објектима од чврстог материјала од осталих инфраструктурних објеката:

Државни путеви I реда	20 m
Државни путеви II реда и општински путеви	10 m
Саобраћајнице	6 m
Водотоци	5 m
Шеталишта и паркиралишта	10 m
Остали грађ. објекти	10 m

Растојања у табели дата су у метрима, рачунајући код путева од ивице путног појаса.

3.2.5. Правила за озелењавање површина

3.2.5.1. Улично зеленило

У оквиру коридора државног пута и осталих саобраћајница у којима постоји довољна ширина уличног профила, формирати једностране или двостране дрвореде или засаде шибља. У ширим уличним профилима могуће је формирати групе садница лишћара и четинара са спратом шибља. Пожељно је да ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара буде између 2,5-3,5 m. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити 2,0 m од ивице коловоза, а шибље 2,0 m од ивице зелене траке. Растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 4,5-7,0 m, што зависи од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0 m, а у зависности од врсте креће се од 5,0-15,0 m.

Композициони принципи озелењавања треба да стварају максималне погодности за кретање саобраћаја и пешака и заштиту од буке и атмосферских гасова. За сваку улицу у којој не постоје дрвореди потребно је изабрати по једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, млеч и др.) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При томе треба водити рачуна о карактеру улице, правцу доминантног ветра, декоративним својствима врста (фенолошке особине) и њиховој прилагођености условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове).

Све слободне површине затравити смешом трава отпорном на гажење.

3.2.5.2. Заштитно зеленило

Заштитно зеленило треба формирати од група лишћара аутохтоног порекла и партерног зеленила. Избор оријентисати на следеће врсте: *Fraxinus* sp., *Salix* sp., *Populus* sp., *Cornus* sp. и друге врсте које одговарају станишним условима. Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на гасове, дим и прашину. Заштитно зеленило треба формирати као вишередно зеленило различите спратности.

Општа правила уређења за зелене површине:

- обавезна израда главних пројеката озелењавања уличних коридора, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун;
- дрвеће и шибље садити према техничким нормативима којима се прописује удаљеност од одређених инсталација:

	Дрвеће	Шибље
Водовода	1,5 m	
Канализације	1,5 m	
Електрокаблова	до 2,5 m	0,5 m
ТТ мреже	1,0 m	
Гасовода	1,5 m	

- избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте;
- саднице треба да буду I класе, минимум 4-5 година старости;
- при формирању линијског зеленила уз државни пут, руководити се одредбама Закона о јавним путевима;
- садњу зеленила уз канале ускладити са Законом о водама и условима водопривреде уз обавезу остављања појаса ширине од најмање 5,0 m за њихово одржавање.

3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

3.3.1. Зона радних садржаја

Врста и намена објеката

Главни објекти: пословни, производни, складишни, услужни објекти и у комбинацијама као што су:

- производни погони (металска, грађевинска, занатска, прехранбена и друга делатност);
- производни погони лаке индустрије (дорада производа);
- трговинска делатност;
- сервисно-складишни терминали;
- садржаји логистичке подршке производње (шпедиција, услужно складиштење, сервиси, итд.);
- техничка служба одржавања и оправке средстава и опреме (прање, одржавање и оправка возила, снабдевање горивом, друмске ваге, итд.);
- помоћне и сервисне службе (банкарске, службе осигурања, итд.).

Остали објекти на парцели: помоћни објекти, портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе, силоси, надстрешнице за машине и возила, санитарни пропусници, трафостанице, објекти за смештај телекомуникационе и РТВ опреме, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење), бунари, ограде и сл.

Врста објеката: објекти се могу градити као слободностojeћи или као објекти у низу (у оквиру парцеле), а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Величина парцеле у зони радних садржаја, која је превасходно намењена изградњи привредних капацитета, мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса заузетости парцеле.

Минимална ширина грађевинске парцеле је 25,0 m. Површина грађевинске парцеле износи минимално 2500 m², препоручује се око 5000 m², док се максимална величина не условљава.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Улична грађевинска линија је одмакнута од регулационе линије минимално 5,0 m (према графичком приказу бр. 6). Објекти који се налазе на улазу у радни комплекс предњом фасадом морају бити грађени на грађевинској линији.

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити, где год је то могуће, ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је на минимум 5,0 m (изузетно дозвољена је удаљеност на минимум 1,0 m под условом да су задовољени услови противпожарне заштите тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта, али не мањи од 4,0 m.

Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на минимум 10,0 m (а изузетно 5,0 m), ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

Највећи дозвољени индекс заузетости

Индекс заузетости парцеле је максимално 70% (рачунајући све објекте, платое, паркинге и саобраћајнице унутар парцеле).

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката зависи од њихове намене и износи:

- пословни: максимално П+2;
- портирница и чуварска кућица: максимално П;
- производни: максимално П+1, евентуално, и више ако то захтева технолошки процес производње;
- складишни: максимално П+1;
- помоћни: П.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске етажне уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе. Слободни профил сутеренске/подрумске етажне мора бити минимум 2,2 m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност два објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m.

Изградња објеката у низу (када је међусобна удаљеност два објекта 0,0 m, тј. само за ширину дилатације), може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели се могу градити и други објекти у функцији основне намене грађевинске парцеле до дозвољеног максималног индекса заузетости.

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до изградње јавне канализационе мреже, односно прикључења на исту), треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Трафостанице за сопствене потребе градити као зидане или монтажну-бетонске, за рад на 20 kV напонском нивоу. Минимална површина за изградњу трафостанице треба да буде 5,0 m X 6,0 m, а минимална удаљеност од других објеката је 3,0 m. Трафостаница се може градити/инсталирати и у оквиру других објеката, уз задовољење услова противпожарне заштите. Средњенапонску 20 kV и нисконапонску мрежу градити подземно, по условима грађења подземне електроенергетске мреже. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу тражити од надлежног предузећа.

Објекти за смештај електронских комуникационих уређаја мобилне електронске комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у зони радних садржаја, у оквиру објекта (у и на објекту) појединачних корисника или у оквиру комплекса/парцеле појединачних корисника. Објекат за смештај електронске комуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни, а комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени. До комплекса за смештај мобилне ЕК опреме и антенских стубова са антенама треба обезбедити приступни пут минималне ширине 3,0 m. Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV.

Ограђивање грађевинске парцеле

Радни комплекси могу се ограђивати пуном (зиданом) оградом, транспарентом оградом или комбиновано, максималне висине 2,2 m. Улична ограда и ограда на углу морају бити транспарентне, односно комбинација зидане и транспарентне ограде, ради прегледности саобраћаја. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,3 m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује или на граници парцеле у договору са суседима. Капије и врата на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

Дозвољено је међусобно преграђивање појединих функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле, уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да су обезбеђени проточност саобраћаја и услови противпожарне заштите.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,0 m.

Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар радних комплекса извести са различитим ширинама (у зависности од делатности, технолошког процеса, врсте очекиваних возила и расположивог простора) и свим потребним елементима за комфорно кретање.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и теретна возила, у зависности од изабраног система, врста очекиваних возила и расположивог простора.

Детаљнији услови дати су у наставку текста Плана у тачки 3.3.2. Правила за изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре, подтачка 3.3.2.2. Зона радних садржаја.

Заштита суседних објеката

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа, онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Изградњом објеката уз источну (односно јужну) страну парцеле не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Уз западну (односно северну) границу парцеле формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско дрвеће, листопадно дрвеће или шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину.

Нивелацијом саобраћајних површина одводњу атмосферских падавина решити у оквиру парцеле на којој се гради.

Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру дати су у наставку текста Плана у тачкама 3.3.2. Правила за изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре, 3.3.3. Правила за изградњу мреже и објеката водопривредне инфраструктуре, 3.3.3. Правила за изградњу мреже и објеката електроенергетске и електронске комуникационе инфраструктуре и 3.3.4. Правила за изградњу мреже и објеката гасоводне инфраструктуре.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката

За грађење објеката користити атестиране грађевинске материјале. У погледу архитектонског обликовања, грађење објеката вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасаде на начин којим ће објекат у простору и окружењу формирати усаглашену, естетски обликовану целину.

Обавезна је израда косог крова. Кровне равни обликовати у складу са пропорцијама објекта. Кровни покривач одабрати у зависности од нагиба кровних равни. Раван кров се дозвољава само на пословним објектима и у случајевима када то захтева технолошки процес.

Услови заштите животне средине, заштите од пожара и други услови

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција.

При пројектовању и изградњи радних комплекса узети у обзир важеће прописе за громобран, електричну мрежу, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима. Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен минимум 6,0 m од било ког објекта или дела објекта, уколико то техничким прописима није другачије одређено. У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење пожара. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, као и лаке преградне зидове и лак кровни покривач.

Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у складу са "Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења" ("Службени лист СРЈ", бр. 11/1996).

Изградња објеката, односно извођење радова и бављење делатношћу може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе, као и простор за отпад настао у току

технолошког процеса, који ће се одлагати у складу са важећим прописима за прикупљање истог.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом, који ће се прикључити на канализациону мрежу. Отпадне воде настале у технолошком процесу производње пре упуштања у канализацију пречистити на сепаратору уља и масти. Као прелазно решење, до изградње канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати на минимум 3,0 m од било ког објекта и границе парцеле.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката и манипулативних површина могу се упустити у атмосферску канализацију положену уз уличне саобраћајнице.

3.3.2. Правила за изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре

Правила-смернице за изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре

Основни урбанистички услов за саобраћајну инфраструктуру на површинама остале (претежне) намене је обавезна израда Главних пројеката за све саобраћајне капацитете према Закону о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05 и 123/07), Правилнику о основним условима које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/81 и 45/81), а према приложеној ситуацији.

Зона радних садржаја

Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар зоне радних садржаја извести са различитим ширинама (у зависности од делатности, технолошког процеса, врсте очекиваних возила и расположивог простора) и свим потребним елементима за комфортно кретање возила (полупречници лепеза у смислу обезбеђења противпожарне проходности $R_{\min} = 7,0 \text{ m}$).

Коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа у оквиру радних, складишних и услужних комплекса, димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују (препоруча за средње тежак саобраћај) на основу података добијених геомеханичким испитивањима.

Стационарни саобраћај (паркирање) решавати у оквиру парцела, са избором система паркирања у зависности од изабраног система, врсте очекиваних возила и расположивог простора. Препоручен систем за паркирање је управни са димензијама једног паркинг места од 5,0 x 2,5 m за путничко возило, 10,0 x 3,0 m за лако теретно возило (ЛТВ) и (15,0) 18,0 x 3,5 m за тешко теретно возило и аутобусе (ТТВ и АВ), као проточне под косим углом (45°, 60°, 75°) или ако то простор не дозвољава омогућити полиномно коришћење саобраћајно-манипулативних површина за окретнице (маневрисање).

3.3.3. Правила за изградњу мреже и објеката водопривредне инфраструктуре

Прикључење објеката у радном комплексу на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на минимално 1,0 m из регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже. За покривање сопствених потреба за водом, могуће је бушење бунара на парцелама комплекса, а у складу са претходно прибављеним условима и сагласностима.

Прикључење објеката у радном комплексу на канализациону фекалну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. До изградње канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних бетонских септичких јама на минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у атмосферску канализацију или на зелене површине унутар парцеле комплекса. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

3.3.4. Правила за изградњу мреже и објеката електроенергетске и електронске комуникационе инфраструктуре

Зона радних садржаја

Електроенергетска инфраструктура:

- у зони радних садржаја електроенергетску мрежу градити подземно по правилима грађења подземне електроенергетске мреже;
- трафостанице у оквиру радне зоне градити као помоћни објекат, типа МБТС (монтажно-бетонске) или зидане. Минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3,0 m;
- трафостаница се може градити и у оквиру објеката, уз задовољење услова противпожарне заштите;
- прикључење објеката на електроенергетску мрежу извести подземним кабловима по условима надлежног ЕД предузећа у Сремској Митровици.

Електронска комуникациона инфраструктура:

- електронску комуникациону мрежу у зони радних садржаја градити подземно по правилима грађења подземне електронске комуникационе мреже у саобраћајним коридорима;
- у зони радних садржаја могу се градити радио-базне станице. Као носачи антена могу бити објекти у оквиру радне зоне или антенски стубови;
- прикључење објеката на телекомуникациону мрежу извести подземним кабловима по условима надлежног предузећа у Сремској Митровици;
- објекти за смештај електронске комуникационих уређаја фиксне, мобилне електронске комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника;
- објекат за смештај електронске комуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
- комплекс са електронском комуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;
- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV;
- до комплекса за смештај мобилне електронске комуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3,0 m до најближе јавне саобраћајнице;
- слободне површине комплекса озеленити.

3.3.5. Правила за изградњу мреже и објеката гасоводне инфраструктуре

Зона радних садржаја

Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом.

При полагању гасног прикључка нарочито поштовати следеће одредбе прописа:

- цевовод се полаже на дубину укопавања од мин 0,8 m;
- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m;
- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна;
- положај и дубина укопавања гасног прикључка снимају се геодетски;
- почетак прикључка трајно се означава натписном плочицом;

- гасни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја;
- укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштити од корозије, било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.;
- гасни прикључак завршава се на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње (у прикључном ормарићу или у зидном ормарићу);
- мерно-регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљен од електричног ормарића минимално 1,0 m, као и од отвора на објекту (прозора, врата) минимално 1,0 m мерено по хоризонтали.

3.3.6. Правила за озелењавање површина

Зона радних садржаја

У склопу радних садржаја, формирати зелене површине ограниченог коришћења, унутар парцела радних садржаја. На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% зелених површина. Ободом комплекса формирати линијско зеленило, а око производних и радних погона применити пејсажно озелењавање. Применити врсте отпорне на гасове, дим и прашину: *Acer.spp.*, *Quercus spp.*, *Aesculus spp.*, *Ginkgo spp.*, *Pinus spp.*, *Picea spp.*. Све слободне површине затравити смешом трава отпорном на гажење.

Обавезна је израда главних пројекта озелењавања за појединачне комплексе радних садржаја, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун.

Дрвеће и шибље садити према техничким нормативима којима се прописује удаљеност од одређених инсталација:

	Дрвеће	Шибље
Водовода	1,5 m	
Канализације	1,5 m	
Електрокаблова	до 2,5 m	0,5 m
ТТ мреже	1,0 m	
Гасовода	1,5 m	

Дрвеће садити на удаљености 2,0 m од коловоза, а 4,5-7,0 m од објекта. Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте. Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1, а саднице треба да буду I класе, минимум 4-5 година старости.

4. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Спровођење Плана вршиће се:

- израдом пројекта парцелације, пројекта препарцелације за дефинисање тачне парцеле предложене овим Планом за површине јавне намене и површине остале намене, као и појединачне парцеле у оквиру површина остале намене, сходно захтевима технолошких процеса;
- израдом урбанистичког пројекта за формирану грађевинску парцелу, као урбанистичко-архитектонска разрада локације за нове радне (производне) комплексе; и
- локацијском дозволом.

Услед специфичности планираних садржаја чији су корисници још увек непознати, могућа је фазна реализација Плана, у свему према правилима и условима из Плана, тако да се у свакој фази реализације обезбеди несметано функционисање корисника простора у смислу инфраструктурних потреба, саобраћајног приступа, уређења зелених површина.

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО