

A/ ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

- Закон о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009, 64/2010-Одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019).
- Просторни план општине Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 7/2015).
- Одлука о изради Плана детаљне регулације Радна зона "Југ-2" у Руми ("Сл.лист општина Срема", бр.12/2023).

Тачка 1.

Изменама и допунама Плана детаљне регулације Радна зона "Југ-2" у Руми мења се и допуњује План детаљне регулације Радна зона "Југ-2" у Руми ("Сл.лист општина Срема", бр.3/2011, 28/2014).

Носилац израде Измена и допуна Плана детаљне регулације Радна зона "Југ-2" у Руми је Општина Рума, а израђивач је Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума.

Измене и допуне Плана детаљне регулације Радна зона "Југ-2" у Руми су мањег обима, у складу са одредбама члана 51б Закона о планирању и изградњи и члана 72 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, спроводиће се по скраћеном поступку.

Измене и допуне Плана детаљне регулације Радна зона "Југ-2" у Руми садрже текстуални део и графичке приказе у размери 1:2500.

Тачка 2.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ ПЛАНА:

У тачки 3. Правила уређења, у подтачки 3.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних грађевинских зона и карактеристичних целина одређених планом: У другој тачки: Типологија карактеристичних грађевинских зона,

- Блок бр.1, бришу се речи: "Источни део блока" и речи "док је западни део блока намењен за радну зону".

- Блок бр.9, бришу се речи: "за радну зону и то предност има хемијска индустрија (ради постојећег изграђеног комплекса "Галеника Фитофармација") и друге сродне намене, односно намене које су јој компатибилне, а северни део блока има намену" и замењују са речима "претежно за ваздухопловни комплекс", затим у истој реченици бришу се речи у загради "и сервисне површине аеродрома", и додају речи "центар пословне авијације, центар за обуку, логистички центар, производни део, спортске и културне садржаје... ..), а мањи део блока намењен за објекте радне зоне и то предност има хемијска индустрија (постојећи

изграђени комплекс "Галеника Фитофармација") и друге сродне намене, односно намене које су јој компатибилне.

- Блокови бр. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14 и 15, брише се "7" и иза 8 додаје се "део".

- Додаје се део текста:

"Блок бр.7: намењен за спортско рекреативни комплекс (спортско-рекреативни садржаји претежно за пословну авијацију: голф терен, хиподром, тениски терени, терени за сквош, картинг центар...) и делом за заштитно зеленило (заштитин појас ширине 20,0м уз границу са блоком бр.1 намењеном за комуналне површине: пречистач отпадних вода, азил за псе...).

Блок бр. 8: намењен за туристичко-угоститељски комплекс (Glamping центар, хотел, авантура парк за децу, ресторани, rent-a-car агенција, бензинска станица...)"

У тачки 3, Правила уређења, у табели: Биланс површина:

- други ред друга колона, брише се "радна зона 13,1ha" , а "13,2 ha" заменењује се са "12,1 ha"

- други ред трећа колона, брише се "26,3 ha" и додаје се"12,1 ha".

- осми ред, друга колона, брише се "радна зона" и додаје се "Спортско-рекреативни комплекс",

- осми ред, трећа колона, брише се "15,0 ha" и додаје се"30,2 ha".

- девети ред, друга колона, радна зона додаје се "3,8 ha" и "туристичко-угоститељски комплекс 18,0 ha",

- девети ред, трећа колона брише се "21,3 ha" и додаје се"21,8 ha".

- десети ред, друга колона брише се "28,3 ha" и додаје се"5,5 ha" и брише се "привредно-спортски аеродром 10,4 ha " и додаје се" ваздухопловни комплекс 33,9ha".

- десети ред, трећа колона брише се "38,7 ha" и додаје се"39,4 ha"

- двадесеттрећи ред, трећа колона брише се "67,7 ha" и додаје се "66,1 ha".

- На крају табеле, Укупно: површине за јавне намене: брише се "120,3 ha" и додаје се"117,7 ha", Површине под блоковима: брише се "283,5ha" и додаје се "286,1ha".

У тачки 3. Правила уређења, у подтачки 3.2. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте, у другом ставу брише се "120,3 ha" и додаје се" 117,7 ha" и брише се "76,2ha" и додаје се "73,6 ha",

У тачки 3. Правила уређења, у подтачки 3.2. Попис парцела и опис локација за јавне површине, у табели површине за јавне намене, у трећој колони:

- у другом реду брише се "67,7 ha" и додаје се "66,1 ha"

- у трећем реду брише се "13,2 ha" и додаје се "12,1 ha"

- испод табеле, Укупна површина за јавне намене, - у другом реду брише се "120,3ha" и додаје се"117,7 ha".

У тачки 3. Правила уређења, у подтачки 3.3. Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцела, у другом ставу, друга алинеја, на почетку реченице после речи Све новоформиране додаје се реч "грађевинске".

У тачки 3. Правила уређења, у подтачки 3.8. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности, у првом ставу брише се "деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица" и уместо "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)" додаје се "Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр.22/2015)".

У тачки 4. Правила грађења, у подтачки 4.1. Услови за формирање грађевинске парцеле, у првом ставу:

-у другој тачки додаје се "У блоку бр. 8 и 9 планирани су туристичко-угоститељски, односно спортско-рекреативни комплекс и то као јединствена површина (на јединственој грађевинској парцели), с тим да је могуће, по потреби, на основу конкретног захтева формирање и више засебних грађевинских парцела мањих површина за појединачне садржаје али не мање од 5000m², уличног фронта мин. 30,0m."

- четврта тачка, брише се цео текст и додаје "**Парцела ваздухопловног комплекса** планирана је као јединствена парцела (јединствен комплекс), осим мањег дела парцеле површине 37а 44m² одвојеног саобраћајницом од комплекса на ком је могућа изградња објеката инфраструктуре или неког другог пратећег објекта у служби ваздухопловног комплекса."

У тачки 4. Правила грађења, у подтачки 4.2. Услови за изградњу објеката, подтачка 4.2.1. Општа правила,

Иза постојећег текста додаје се следећи текст:

"Спортско-рекреативни комплекс

- Могућа је изградња следећих објеката: голф терен, мини голф терени, тениски терени (отворени и затворени), терени за сквош, картинг центар, као и пратећих и помоћних објеката уз наведене садржаје и објекти инфраструктуре.
- Максимални индекс заузетости за објекте високоградње 30%, индекс изграђености 1,0.
- Максимални индекс заузетости свих изграђених површина износи 70%, тако да 30% површине буде намењено искључиво зеленим површинама.

- Максимална спратност главних објеката П+1 (са или без подрума или сутерена), помоћних објеката П+0.
- Грађевинска линија утврђена је на растојању од мин. 10,0m од регулационе, а од парцеле комуналних садржаја (са североистока) мин. 20,0m (заштитни појас зеленила) односно у свему према графичком приказу лист бр.4а - План саобраћаја, регулација и нивелација и план парцелације Р :2500
- Бочне и задња грађевинска линија (уколико се формира више појединачних парцела) утврђују се на растојању од мин. 5,0m од границе суседне парцеле тако да се обезбеђује размак између објеката суседних комплекса од најмање 10,0m."

"Туристичко-угоститељски комплекс

- Могућа је изградња следећих објеката: Glamping центар (5*), хотел (4*), авантура парк за децу, ресторани, rent-a-car агенције, бензинска станица и други пратећи садржаји и помоћни објекти уз наведене садржаје и објекти инфраструктуре.
- Максимални индекс заузетости за објекте високоградње 30%, индекс изграђености 1,0.
- Максимални индекс заузетости свих изграђених површина износи 70%, тако да 30% површине буде намењено искључиво зеленим површинама.
- Максимална спратност главних објеката: хотел П+3+Пк(ПС), остали угоститељски и други пословни објекти П+1, објекат станице за снабдевање горивом и помоћни објекти П+0 (са или без подрума или сутерена важи за све објекте). Максимална висина објеката максималне дозвољене спратности је 21,0m, осталих објеката макс.12,0m.
- Грађевинска линија утврђена је на растојању од мин. 10,0m од регулационе, осим у односу на регулацију према коридору државног пута са истока где се грађевинска линија поклапа са регулационом и на растојању од мин. 20,0m (заштитни појас зеленила) од парцела радне зоне (са севера и североистока) односно у свему према графичком приказу лист бр.4а - План саобраћаја, регулација и нивелација и план парцелације Р:2500
- Бочне и задња грађевинска линија (уколико се формира више појединачних парцела) утврђују се на растојању од мин. 5,0m од границе суседне парцеле тако да се обезбеђује размак између објеката суседних комплекса од најмање мин. 10,0m, односно мин. 1/2 висине вишег објекта."

"Ваздухопловни комплекс

Комплекс аеродрома представља ваздушни терминал - спортски аеродром.

- У оквиру комплекса могућа је изградња следећих објеката:
 - Полетно-слетна стаза (асфалтна и травната);

- Центар пословне авијације: радионице за одржавање пословних и спортских авиона, хангари (за паркирање авиона, сервис, ремонт, фарбара, обнова ентеријера и сл.), терминал пословне авијације и сл;
- Центар за обуку ваздухопловног особља: пилотска школа и школа за ваздухопловно-техничко-особље, центар за симулаторе,...;
- Логистички центар: карго центар са пратећим царинским службама;
- Производни део: производња / склапање ваздухоплова, мотора, електричних мотора и батерија, производња дронава;
- Спортски садржаји: падобрански, једриличарски и центар за моделарство и макетарство;
- Ваздухопловни музеј са центром за рестаурацију старих ваздухоплова.
- Максимални индекс заузетости 70% (не рачунајући полетно слетне стазе)
- Максимална спратност објекта П+0 (са или без подрума или сутерена), изузетно П+1 за објекте специфичне намене, помоћних објекта П+0. Висина објекта је нестандардна и зависи од конкретне намене и садржаја појединачних објекта.
- Грађевинска линија утврђена је на растојању од мин.10,0m од регулационе, осим у односу на регулацију према коридору државног пута са истока где се грађевинска линија поклапа са регулационом и на растојању од 20,0m (заштитни појас зеленила), а од парцела радне зоне (са југоистока), односно у свему према графичком приказу лист бр.4а - План саобраћаја, регулација и нивелација и план парцелације Р:2500
- Бочне и задња грађевинска линија (уколико се формира више појединачних парцела) утврђују се на растојању од 5,0m од границе суседне парцеле тако да се обезбеђује размак између објекта суседних комплекса од најмање 10,0m, односно мин. 1/2 висине вишег објекта."
- Реализација се врши кроз Урбанистички пројекат уз обавезно прибављање услова и сагласности од имаоца јавних овлашћења (ДЦВ, СМАТСА), обзиром на чињеницу да аеродром није регистрован нити има дозволу за коришћење и обављање делатности.
- Обавезна примена Закона о ваздушном саобраћају и Правилника о утврђивању и обележавању препрека у ваздушном саобраћају у смислу ограничења висине објекта у контактної зони са комплексом аеродрома (наслањајући блокови), као и препрека у смислу утицаја на рад аеродромских уређаја, као и обавеза прибављања сагласности у смислу висине перспективних околних објекта (антенски стубови, далеководи и сл.)."

У тачки 4. Правила грађења, у подтачки 4.2. Услови за изградњу објекта, подтачка 4.2.2. Посебна правила за изградњу објекта,

- На крају прве реченице додају се речи "начину живота и рада."
- У поднаслову: Објекти туризма и угоститељства, спорта и рекреације, одмах на почетку текста додаје се : "За објекте туризма и угоститељства, планиране у

оквиру блока 8, односно спорта и рекреација планираних у оквиру блока 7, важе иста правила прописана за пословне објекте наведене у претходној тачки."

У тачки 4. Правила грађења, у подтачки 4.3. Услови за изградњу и опремање простора инфраструктуром и прикључење објеката на мреже инфраструктуре, подтачка 4.3.1. Саобраћај,

- поднаслов Услови за приступ парцели и паркирање, у последњој реченици брише се реч "ЈП-е" и уместо ње додаје се "предузеће".

- поднаслов Аеродром,

- брише се прва реченица "Директорат цивилног ваздухопловства је издао услове коришћења по правилима за ВФР летење, а врста саобраћаја је домаћи саобраћај".

- брише се тачка на крају реченице и додаје се "(бр. 4/3-09-0185/2023-002 од 13.06.2023. год), условима утврђеним овим планом за једносложне садржаје, а за изградњу сложенијих објеката и комплетно уређење комплекса укључујући уређење интерних саобраћајница и инфраструктуре, вршиће се на основу Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде на основу израђених идејних решења."

У тачки 4. Правила грађења, у подтачки 4.3. Услови за изградњу и опремање простора инфраструктуром и прикључење објеката на мреже инфраструктуре, подтачка 4.3.2. Водопривреда.

-поднаслов: Услови за водопривредне објекте, у другој и у задњој реченици брише се реч "мелиорационих" и додаје реч "отворених".

- на крају текста додаје се реченица "Приступ комплексима преко отворених канала могућ је уз зацевљење канала у делу прилаза уз претходно прибављене услове надлежног водопривредног предузећа."

-поднаслов: Услови за прикључење на водоводну мрежу, на крају текста додаје се реченица: "За водоснабдевање планског подручја у блоковима 7, 8 и 9 планирана водоводна мрежа, до изградње планираног огранка пречника цеви 150мм планираног за радну зону Југ-2, повезаће се са најближу тачку изведене мреже а све према техничким условима надлежној предузећа ЈП Водовод Рума."

-поднаслов: Услови за прикључење на мрежу фекалне канализације, на крају текста додаје се реченица: " Обзиром да мрежа фекалне канализације није изведена у радној зони Југ-2 неопходно је приликом пројектовања мреже фекалне канализације из радне зоне Румска петља до градског уређаја за пречишћавање отпадних вода УПОВ планирати део мреже фекалне канализације за планско подручје у блоковима 7, 8 и 9."

-поднаслов: Услови за одвођење атмосферских вода, у другом ставу бришу се речи "односно у мелиорационе канале дуж улица,".

Тачка 6. Примена и спровођење плана мења се и гласи:

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити:

- Пројектима парцелације, односно препарцелације за формирање будућих грађевинских парцела за изградњу према планираним наменама.
 - Елаборатом геодетских радова за исправку граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупца.
 - Локацијским условима за пројектовање и изградњу објекта планиране намене и објекта и мреже инфраструктуре у поступку прибављања грађевинске дозволе.
 - Решењем о одобрењу за извођење радова по члану 145. Закона о планирању и изградњи.
 - Урбанистичким пројектом урбанистичко архитектонске разраде локације, за зону за изградњу објекта и површина у функцији саобраћаја, као и за сложеније садржаје или специфичне намене или организацију на парцели, односно према специфичности захтева за изградњу објекта за коју се процени да нису довољни елементи дати овим планом. Урбанистички пројекат се обавезно израђује за потребе уређења и изградње у комплексима (ваздухопловни, туристичко угоститељски, односно спортско рекреативни комплекс).
 - Изузетно урбанистичким пројектом урбанистичко архитектонске разраде на захтев инвеститора.
- Изградња објекта и пратеће инфраструктуре је могућа по фазама, а према конкретним потребама и захтеву инвеститора.

Тачка 3.

ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Доношењем Измена и допуна Плана детаљне регулације Радна зона "Југ-2" у Руми, План детаљне регулације Радна зона "Југ-2" у Руми ("Сл.лист општина Срема", ("Сл.лист општина Срема", бр.3/2011, 28/2014), остаје на снази и примењује се у свему, осим у обухвату планског подручја за који се доносе Измене и допуне Плана, односно и све оне делове који нису у супротности са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009, 64/2010-Одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021).

Саставни део измена и допуна Плана детаљне регулације Радна зона "Југ-2" у Руми, План детаљне регулације Радна зона "Југ-2" у Руми су и Услови Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије број. 4/3-09-0185/2023-002 од 13.06.2023. год.

Саставни део Измена и допуна плана је Мишљење надлежног органа да за Измене и допуне Плана детаљне регулације Радна зона "Југ-2" у Руми није потребна израда Стратешке процене утицаја на животну средину.

Тачка 4.

Задржавају се графички прикази Плана детаљне регулације Радна зона "Југ-2" у Руми (листови бр.1.1, 1.2, 2, 3, 4, 5 и 6 и остају да важе у свим деловима осим у обухвату Измена и допуна плана. Додају се нови графички прикази: 2.а; 3.а; 4.а и 5.а.

Саставни део Измена и допуна плана су следећи графички прикази:

2.а	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА ГРАНИЦОМ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА	Р 1:2500
3.а	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОДВАЈАЊЕ ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	Р 1:2500
4.а	ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА И ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Р 1:2500
5.а	ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ- Измене и допуне	Р 1:2500