



ОПШТИНА РУМА

-ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА БЛОК 4-5-2 И ДЕО БЛОКА 1-3-3" У РУМИ**

Новембар, 2021. године

На основу члана 46. 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 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/20, 52/21) и члана 37. став 1. тачка 6. Статута Општине Рума („Службени лист општина Срема“ број 06/09, 38/12, 28/14 и 15/19) Скупштина Општине Рума, на седници одржаној дана 23.09.2021. године донела је

ОДЛУКУ

О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

„ЗА БЛОК 4-5-2 И ДЕО БЛОКА 1-3-3 “ У РУМИ

Члан 1.

Овом одлуком приступа се изради Плана детаљне регулације "за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3 " у Руми у Руми, (у даљем тексту: План детаљне регулације).

Члан 2.

Границом плана обухваћен је блок 4-5-2 и део блока 1-3-3, са наменом мешовитог становања. Блок 4-5-2 се са севера ослања на Првوماјску улицу, са запада на улицу 22.децембра, са истока на Орловићеву улицу, и са југа на Леџинову улицу. Део блока 1-3-3 се са севера ослања на Борковачки пролаз, са запада на Орловићеву улицу, са истока на парк шуму, а са југа на парцеле мешовитог становања.

Оквирна граница Плана обухвата простор од око 4,3ха.

Оквирна граница обухвата Плана дефинисана је графичким приказом који је саставни део овог образложења. Граница планског подручја се утврђује као прелиминарна, а коначна граница планског подручја ће се дефинисати Нацртом плана.

Члан 3.

Изради Плана детаљне регулације приступа се на основу Закона 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 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/20, 52/21), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019) и Плана генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема, бр.32/21).

За израду Плана детаљне регулације "за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3 " у Руми, израдиће се катастарско топографска подлога, а прибавиће се и званични подаци од Службе за катастар непокретности (копија плана, копија плана водова и листови непокретности за парцеле у обухвату планског подручја).

Члан 4.

Према одредбама Плана генералне регулације Руме, блок 4-5-2 и део блока 1-3-3 имају намену мешовито становање.

За блокове мешовитог становања Планом генералне регулације Руме је одређена обавеза разрада детаљним плановима, а све у складу са правилима из Плана генералне регулације Руме према одговарајућим наменама (нпр. породично, вишепородично и мешовито становање, пословање, и друге намене).

У блоковима мешовитог становања, подразумева се да су породично и вишепородично становање заступљени приближно са око 50% учешћа.

Изузетно, у зони мешовитог становања је могуће планирати само једну од ове две намене (само породично или само вишепородично становање) уколико се анализом простора приликом израде планова разраде докаже да је оваква концепција уређења и изградње оправдана.

На грађевинским парцелама мешовитог становања могу се градити:

- главни објекти: породични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат и вишепородични стамбени стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат и чисто пословни објекти, који својом делатношћу не угрожавају нити на било који начин ремете основну намену – становање,

- други објекти: пословни, стамбени,

- помоћни објекти уз становање или пословање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.

За вишепородично становање индекс заузетости највише 70% (укључујући и помоћне објекте и манипулативне површине), индекс изграђености макс. 2,5, односно 3,0 уколико је спратност П+4+Пс.

Пословање је могуће у оквиру објеката или засебно на парцелама породичног или вишепородичног становања у свему према истим условима који се односе на пословање у зонама породичног, односно вишепородичног становања, зависно од тога којем од ова два типа становања припада конкретна грађевинска парцела.

Максимална спратност вишепородичних објеката у овој зони је П+3+Пк , са или без подрума и сутерена или П+3+Пс (повучени спрат), односно П+4+пот. или П+4+ Пс, у зависности од локације и окружења ако се кроз план детаљне регулације докаже да је то могуће.

Смернице из плана генералне регулације је неопходно уградити у план детаљне регулације у складу са опредељеном наменом простора, односно план генералне регулације ће бити полазни основ за даљу разраду и прецизније утврђивање правила и услова за уређење и изградњу објеката.

Члан 5.

Принципи планирања засновани су на смерницама, стратегији и циљевима развоја Руме. Планирање, коришћење и уређење простора се заснива на принципу одрживог развоја кроз интегрални и континуални приступ планирању, рационално, вишенаменско и одрживо коришћење земљишта и заштиту животне средине.

Начела планирања се базирају на унапређењу квалитета и услова становања кроз замену постојећег стамбеног фонда, новим и побољшања квалитета и капацитета постојећих садржаја, као и допуна новим садржајима, кроз учешће јавности у планирању и обликовању животног простора и усаглашености са прописима и стандардима из области планирања и уређења простора.

Члан 6.

Визија и циљеви планирања, коришћења и заштите планског подручја базирају се првенствено на елементима одрживог развоја, просторним могућностима и рационалном и наменском уређењу простора, а засновани су и на принципима заштите животне средине. Циљ је првенствено стварање услова за реализацију планираних садржаја на парцелама у планском подручју и привођења простора планираној намени.

Члан 7.

Плански концепт подразумева детаљну анализу простора, постојећих садржаја на парцелама (постојећих изграђених објеката и инфраструктуре), затим решавање проблема насталих у простору, као и планирања нових садржаја на парцелама, а све кроз утврђивање правила уређења и грађења на парцелама унутар планског подручја.

Планским решењем утврдиће се пре свега, регулација површина јавне намене, подела на просторне целине и зоне, намена простора, регулација саобраћаја, начин приступа и инфраструктурног опремања на појединачним парцелама и др.

Планско решење подразумева што рационалније коришћење земљишта и усаглашавање постојећих и планираних садржаја на парцелама у планском подручју уз поштовање постојећих садржаја као и правила и услова прописаних Планом генералне регулације Руме за садржаје у блоковима зоне мешовитог становања.

Члан 8.

Рани јавни увид у материјал уз ову Одлуку и јавни увид у Нацрт Плана детаљне регулације биће изложен у Јвном предузећу за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума у Руми ул.27 Октобра бр. 7а, а начин, место и време трајања јавног увида огласиће се у средствима јавног информисања,у складу са Законом.

Члан 9.

Израда Плана детаљне регулације поверава се Јавном предузећу за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума.

Члан 10.

Рок за израду Плана детаљне регулације је 5 месеци од дана ступања на снагу Одлуке о изради Плана.

Члан 11.

Средства за израду Плана детаљне регулације обезбедиће инвеститор Д.О.О "LIMONT BOSSKE COMPANY" из Огара.

Члан 12.

За израду Плана детаљне регулације неће се радити Стратешка процена утицаја на животу средину из разлога што су планирани садржаји становање и пословање, као и то да је стратешка процена израђена за План генералне регулације Руме.

Члан 13.

Излагање Плана детаљне регулације на јавни увид обавиће се у Јавном предузећу за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума у Руми ул. 27. Октобра бр.7а, а начин,место и време трајања јавног увида огласиће се у средствима јавног информисања,у складу са Законом .

Члан 14.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „ Службеном листу општина Срема“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Број: 06-112-10/2021-III
Дана: 23.09.2021. године
Рума



ПРЕДСЕДНИК
Стеван Ковачевић

Регистар привредних субјеката

5000183126912

БД 3295/2021

Датум, 20.01.2021. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Јелена Бркљач

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

са следећим подацима:

Пословно име: Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Регистарски број/Матични број: 21648027

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 112313132

Правна форма: Јавно предузеће

Седиште: РУМА , Двадесетседмог Октобра 7А , РУМА , 22400 , Србија

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 360.981.870,00 RSD

Уплаћен: 360.981.870,00 RSD

Неновчани капитал
Уписан: 2.186.000,00 RSD
Унет: 2.186.000,00 RSD

Подаци о члановима:

- Пословно име: Општина Ruma
Регистарски / Матични број: 08026106
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 360.981.870,00 RSD
Уплаћен: 360.981.870,00 RSD
Неновчани улог
Уписан: 2.186.000,00 RSD
Унет: 2.186.000,00 RSD
Удео: 100 %

Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

- Име и презиме: Јелена Бркљач
ЈМБГ: 0408987355408
Функција у привредном субјекту: в.д. директора
Начин заступања: самостално

Надзорни одбор:

Председник надзорног одбора:

- Име и презиме: Слободан Станић
ЈМБГ: 1709959880053

Чланови надзорног одбора:

- Име и презиме: Наташа Станић
ЈМБГ: 1204968885047
- Име и презиме: Небојша Костић
ЈМБГ: 0711962880049

Забележбе:

Уписује се у Регистар привредних субјеката статусна промена брисање уз оснивање, услед које привредна друштва : JAVNO URBANISTIČKO PREDUZEĆE PLAN RUMA са матичним бројем 08161259, које заступа директор друштва Милка Павловић ЈМБГ 2603961885039; и JAVNO KOMUNALNO PREDUZEĆE PARKING И ИНФРАСТРУКТУРА РУМА са матичним бројем 08639787, које заступа директор друштва Владислава Стаменовић ЈМБГ 0504965885046, престају да постоје и оснива се ново привредно друштво Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума.

Датум оснивачког акта: 18.12.2020 године

Адреса за пријем електронске поште: ipurbiputevi@gmail.com

Регистрација документа:

Уписује се:

- Статут од 18.12.2020 године.
- Оснивачки акт од 18.12.2020 године.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 18.01.2021. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 3295/2021, за регистрацију:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима



**Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање
путевима и изградњу Рума ; Рума, 27 Октобра 7а; тел, 022 430 726**

е - mail : office@planruma.rs ;

ПИБ: 112313132; МБ: 21648027;

текући рачуни ; 160-6000000840963-33; 205-358821-34

Број:
Рума, 06.10.2021.

На основу члана 38. става 5. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. Закон, 9/20), у складу са одредбама члана 96. став 2. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019"), доносим

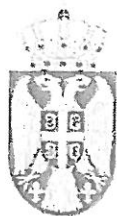
РЕШЕЊЕ

О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Тања Ковачевић, дипломирани инжењер архитектуре-мастер, одговорни урбаниста са лиценцом број 221A23321 именује се за руковођење израдом Плана детаљне регулације "за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3" у Руми.

В.Д. ДИРЕКТОРА

Јелена Бркљач, дипл.прав.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 154-01-00773/2021-07

Датум: 19.7.2021. године

Београд, Немањина 22-26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, са седиштем у Београду, Немањина 22-26, решавајући по пријави за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, коју је поднела Тања Л. Ковачевић, из Руме, ул. Моше Пијаде бр. 86, на основу члана 162. ст. 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020, у даљем тексту: Закон), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16 и 95/18 - Аутентично тумачење) и Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности, као и лиценцама за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача и регистрима лиценцираних лица („Службени гласник РС”, бр. 2/2021, у даљем тексту: Правилник), а на предлог Комисије за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, доноси

РЕШЕЊЕ

I УТВРЂУЈЕ СЕ да је Тања Л. Ковачевић, ЈМБГ 1604979505724, мастер инжењер архитектуре из Руме, ул. Моше Пијаде бр. 86, положила стручни испит за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за обављање стручних послова урбанистичког планирања.

II ИЗДАЈЕ СЕ лицу именованом у ставу I диспозитива лиценца за архитекту урбанисту за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектура, уже стручне области урбанизам, (ознака лиценце: УП 02), број: 221A23321, чиме стиче професионални назив лиценцирани архитекта урбаниста.

Образложење

Чланом 162. став 1. Закона, прописано је да лицу које је положило одговарајући стручни испит у складу са чланом 161. Закона, на предлог Комисије из члана 161. став 4. Закона, министар надлежан за послове планирања и изградње решењем издаје лиценцу за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, на основу којег се по службеној дужности врши упис у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера,

регистар лиценцираних извођача и евиденцију страних лица која обављају стручне послове.

Решењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број 119-01-899/20-07 од 08.10.2020. године, донетим у складу са чланом 161. став 4. Закона, образована је Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова (у даљем тексту: Комисија).

Тања Л. Ковачевић из Руме, ул. Моше Пијаде бр. 86, дана 24.12.2020. године, поднела је пријаву за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам.

Чланом 7. Правилника прописани су општи услови за полагање стручног испита, док је чланом 10. Правилника прописана садржина пријаве за полагање стручног испита, као и документација која се уз пријаву прилаже.

Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за лиценцираног урбанисту и лиценцираног архитекту урбанисту, је увидом у пријаву и све прилоге утврдила да је подносилац пријаве, приложио следеће: читану личну карту, Извод из матичне књиге рођених; копију дипломе о завршеним Интегрисаним основним и дипломским академским - Мастер студијама на Факултету техничких наука у Новом Саду, Универзитета у Новом Саду, студијски програм: Архитектура и урбанизам, број: 012-М-250/А од 18.05.2009. године; доказ о радном искуству – потврду послодавца: Јавно урбанистичко предузеће „План“ из Руме, бр. 310/2020 од 25.11.2020. године, доказ о стручним резултатима - на прописаном обрасцу личну референц листу, чиме је констатовала да је кандидат приложио сву документацију прописану правилником и да су испуњени услови за полагање стручног испита.

Дана 08.04.2021. године, именована је положила стручни испит за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за обављање стручних послова урбанистичког планирања, чиме је комисија констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење решења.

Чланом 38. Закона о планирању и изградњи, између осталог прописано је да стручне послове руковођења и израде урбанистичких планова у својству одговорног урбанисте може да обавља лиценцирани урбаниста, односно лице са професионалним називом лиценцирани архитекта урбаниста које је уписано у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописом којим се уређује полагање стручног испита, издавање лиценце и упис у регистар. Лиценцирани архитекта урбаниста може бити лице са стеченим високим образовањем из стручне области архитектура, односно уже стручне области урбанизам обима од најмање 300 ЕСПБ или еквивалентног нивоа утврђеног другим посебним прописима, положеним стручним испитом из уже стручне области урбанизма, одговарајућим стручним искуством у трајању од најмање три године и стручним резултатима (референце) из уже стручне области урбанизма. Право коришћења професионалног назива лиценцирани архитекта урбаниста има лице које испуњава услове из става 3. овог члана, односно лице коме је издата лиценца за одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката у складу са прописима који су важили до ступања на снагу закона и које је уписано у регистар лиценцираних

инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописима донетим на основу закона.

Лиценцирани архитекта урбаниста обавља стручне послове урбанистичког планирања у складу са Законом и правилником којим се ближе прописују стручни послови просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности које обављају лиценцирана лица.

На основу свега наведеног, утврђено је да су испуњени сви услови прописани законом, те је сходно члану 136. Закона о општем управном поступку, одлучено као у диспозитиву овог решења.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се изјавити жалба Влади у року од 5 (пет) дана од дана његовог уручења.



МИНИСТАР

Томислав Момировић



Nema pokrenutih postupaka

 $\frac{1}{2}$



ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Плана детаљне регулације "за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3" у Руми

Тања Ковачевић, диа-мастер
Број лиценце 221А23321

Изјављујем да је Елаборат за рани јавни увид Плана детаљне регулације "за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3" у Руми урађен у складу са:

- Законом о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019-др. Закон, 9/2020, 52/2021) и
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019).

Одговорни урбаниста:

Тања Ковачевић, диа-мастер

Број лиценце:

221А23321

Печат:

Потпис:

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ, УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И
ИЗГРАДЊУ РУМА**

-ЕЛАБОРАТ ЗА РАВНИ ЈАВНИ УВИД-

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
”ЗА БЛОК 4-5-2 И ДЕО БЛОКА 1-3-3” У РУМИ**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ
ПЛАНА:**



ОПШТИНА РУМА

НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА:

**”LIMONT BOSSKE COMPANY” ДОО
ОГАР, ул. Шумска бр. 116**

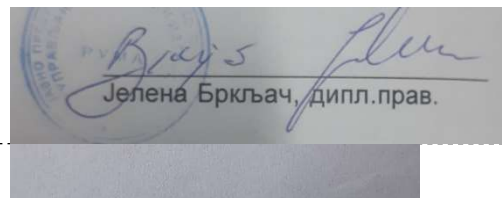
ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:



**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО
ПЛАНИРАЊЕ, УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И
ИЗГРАДЊУ РУМА**

ВД ДИРЕКТОРА :

ЈЕЛЕНА БРКЉАЧ, дипл.прав.



**Одговорни
урбаниста:**

ТАЊА КОВАЧЕВИЋ диа.-мастер

Рума, Новембар 2021. године

САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД :

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

УВОД.....	1
1. ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	2
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА.....	5
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА.....	17
4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	19
5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	10
6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	12

II ГРАФИЧКИ ДЕО:

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ-НАМЕНА ПРОСТОРА У
ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА
2. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

Приступа се изради Плана детаљне регулације "за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3" у Руми (даље у тексту План), на основу Одлуке Скупштине општине Рума о приступању изради Плана детаљне регулације "за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3" у КО Руми усвојеној на седници Скупштине Општине Рума 23.09.2021. ("Службени лист општина Срема", бр. 33/2019). На основу исте одлуке не приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину.

Носилац израде Плана је Општина Рума, Одељење за урбанизам и грађеве, а обрађивач Плана је Јавно урбанистичко предузеће за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума, из Руме, улица 27. октобра бр. 7а.

Решењем о одговорном урбанисти именована је Тања Ковачевић, диамастер.

Израда Плана детаљне регулације проистиче из обавеза прописаних Планом генералне регулације Руме.

Елаборатом је обухваћен извод из Плана вишег реда - План генералне регулације Руме ("Службени лист општина Срема", бр. 32/2021). Поред извода у елаборату су описани постојеће стање и ограничења, општи циљеви, смернице за уређење, опремање инфраструктуром и изградњу објеката, и дат је предлог намена површина (подела на целине и зоне).

Саставни део елабората је графички део и то извод из Плана генералне регулације Руме, са приказом простора који је предмет израде Плана.

План се израђује на овереном катастарско-топографском плану.

Елаборат представља прву етапу израде Плана, у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010- одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС и 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. Закон, 9/2020, 52/2021) Члан 45 а, којим је регулисан рани јавни увид.

Садржај елабората усклађен са Правилником о садржини и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/219) Члан 37.

1. ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ

Оквирна површина подручја обухваћеног Планом детаљне регулације износи око 4,3 ха.

Границом је обухваћен блок 4-5-2 и део блока 1-3-3, са наменом вишепородично становање. Блок 4-5-2 се са севера ослања на Првوماјску улицу, са упада на улицу 22. Децембра, са истока на Орловићеву улицу, и са југа на Лењинову улицу. Део блока 1-3-3 се са севера ослања на Борковачки пролаз, са запада на Орловићеву улицу, са истока на парк-шуму Борковац, а са југа на парцеле мешовитог становања.

Граница плана је описана од тачке 1 до тачке 12.

Почетна тачка границе 1, налази се на граници к.п. бр. 4950 и 7227 КО Рума. Од почетне тачке граница иде правцем југа и пресеца к.п. бр. 7227, 4842/2, 4841/2, 4838/2, 4838/1, 4836, 12864/1 КО Рума до тачке 2.

Тачка 2 се налази на граници к.п. бр. 12864/1 и 4836 КО Рума. Од тачке 2 граница скреће правац и прати границу к.п. бр. 12864/1 КО Рума до тачке 3.

Тачка 3 се налази на тромеђи к.п. бр. 12864/1, 4827 и 7228 КО Рума. Од тачке 3 граница скреће правац ка југу и прати источну границу к.п. бр. 7228 КО Рума до тачке 4.

Тачка 4 се налази на тромеђи к.п. бр. 4800/1, 4800/2 и 7228 КО Рума. Од тачке 4 граница скреће правац ка западу, пресеца к.п. бр. 7228 КО Рума, затим прати северну границу к.п. бр. 3022/2 КО Рума до тачке 5.

Тачка 5 се налази на тромеђи к.п. бр. 7230/1, 3022/2, 3026/1 КО Рума. Граница од тачке 5 наставља правац јужне границе к.п. бр. 7230/1 КО Рума до тачке 6.

Тачка 6 се налази на тромеђи к.п. бр. 7230/1, 3021, 3020/7 КО Рума. Од тачке 6 граница скреће правац ка северу, пресеца к.п. бр. 7230/1 КО Рума до тачке 7.

Тачка 7 се налази на тромеђи к.п. бр. 7230/1, 7230/2 и 3012 КО Рума. Од тачке 7 граница наставља правац пружајући се западном границом к.п. бр. 7230/2 КО Рума до тачке 8.

Тачка 8 се налази на тромеђи к.п. бр. 7230/2, 3012 и 7230/3 КО Рума. Од тачке 8 граница наставља правац пресецајући к.п. бр. 7230/3 КО Рума до тачке 9.

Тачка 9 се налази на тромеђи к.п. бр. 7230/3, 7230/4, 3011/6 КО Рума. Од тачке 9 граница скреће правац ка истоку пружајући се северном границом к.п. бр. 7230/3 КО Рума до тачке 10.

Тачка 10 се налази на тромеђи к.п. бр. 7230/3, 7228 и 4863 КО Рума. Од тачке 10 граница скреће правац ка северу пружајући се западном границом к.п. бр. 7228 КО Рума до тачке 11.

Тачка 11 се налази на тромеђи к.п. бр. 7228, 4871, 4873 КО Рума. Од тачке 11 граница скреће правац ка истоку, пресеца к.п. бр. 7228 КО Рума до тачке 12.

Тачка 12 се налази на тромеђи к.п. бр. 7228, 7227, 4948/2 КО Рума. Од тачке 12 граница наставља правац пружајући се северном границом к.п. бр. 7227 КО Рума до почетне тачке.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Према Плану генералне регулације Руме обухватом Плана је обухваћен блок 4-5-2 и део блока 1-3-3 са наслањајућим саобраћајницама, у улици Орловићевој, у улици Лењиновој, ул. Првوماјској, ул. 22. децембра. Намена земљишта у блоковима је мешовито становање. Улице Лењинова и Орловићева су сабирне насељске саобраћајнице, док су ул. 2. децембра и Првوماјска приступне насељске саобраћајнице.

- БЛОК: 1-3-3, 1-3-5; Намена блока: мешовито становање, парк шума; Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење: План генералне регулације за парцеле које задржавају намену породично становање, План детаљне регулације за изградњу вишепородичних стамбених објеката, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за сложеније садржаје;
- БЛОК: 4-5-2; Намена блока: мешовито становање; Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење: План генералне регулације, план детаљне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

Сабирне насељске саобраћајнице

- Задржава се регулација постојећих сабирних саобраћајница,

- код увођења нове регулације минимална ширина уличног коридора је од 16,0- 20,0 m,
- изузетно је могућа и мања ширина уличног коридора, уколико то просторна ограничења захтевају, уз обавезу да се унутар коридора смести сва неопходна комунална инфраструктура, коловоз и по могућству тротоари,
- коловоз је ширине 6,0 m (2x3,0 m), минимално 5,5 m (2x2,75 m) са једностраним нагибом,
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (минимално оптерећење 60 kN по осовини),
- тротоари се планирају обострано, изузетно једнострано,
- бициклическе стазе планирати где год је могуће и оправдано (услед недостатка простора интегрисани су са токовима моторних возила).

Приступне насељске саобраћајнице

- Задржава се регулација постојећих приступних саобраћајница,
- код увођења нове регулације минимална ширина уличног коридора је од 12,0- 16,0 m,
- изузетно је могућа и мања ширина уличног коридора (али не мања од 8,0 m), уколико то просторна ограничења захтевају, уз обавезу да се унутар коридора смести сва неопходна комунална инфраструктура, коловоз и по могућству тротоари,
- коловоз је ширине 6,0 m (2x3,0 m), минимално 5,5 m (2x2,75 m) за двосмерни саобраћај, односно 3,5 m (минимално 3,0 m) за једносмерни саобраћај (са мимоилазницама уколико се укаже потреба),
- нагиб коловоза је једностран,
- носивост коловоза за лак саобраћај (оптерећење 60 kN по осовини),
- пешачки токови су одвојени од токова моторних возила,
- бициклически токови су интегрисани са саобраћајним токовима (на истој коловозној површини са возилима).

Колско пешачки пролази У условима ограничене ширине регулације изводе се колско - пешачки пролази:

- ширина коридора је минимално 5,0 m,
- коловоз се изводи за једносмерни саобраћај ширине 3,5 m (изузетно 3,0 m), са једностраним нагибом,
- носивост коловоза за лак саобраћај (оптерећење 60 kN по осовини),
- тротоар једностран минималне ширине 1,0 m (изузетно 0,75 m).

Бициклически саобраћај

Бициклическе стазе је потребно планирати где год ширина регулације улица дозвољава, у оквиру главних насељских и сабирних саобраћајница:

- ширина једносмерне бициклическе стазе је 1,5 m (мин. 1,3 m),
- ширина двосмерне бициклическе стазе је 2,5 m (мин. 2,1 m),
- потребно је да буду физички одвојене од коловоза и пешачких токова.

Пешачки саобраћај

Тротоаре планирати (обострано, изузетно једнострано) у свим уличним коридорима, изузев у онима где ширина регулације није довољена:

- ширина тротоара је минимално 1,2 m (оптимално 1,8 m),
- у централној зони потребна је већа ширина
- минимално 3,0 m, јер тротоари имају улогу шеталишта,

Пешачке стазе, као независне пешачке површине, планирати минималне ширине 3,0 m. Интерне, приступне стазе појединим објектима могу бити мин. ширине 0,75 m; овај вид пешачких површина треба обезбедити где год то просторни услови дозвољавају, Градски трг треба да се константно уређује, оплемењује и одржава. Исто важи за постојеће пјачете и одморишта. Овај вид пешачких површина треба обезбедити где год то просторни услови дозвољавају.

Стационарни саобраћај

Паркирање у уличним коридорима главних насељских и сабирних саобраћајница је могуће на уређеним или планираним паркинг површинама, уз коловоз улице. Тип паркирања зависи од расположивог простора и интензитета појединих токова саобраћаја (бициклисти, линије јавног градског превоза). Димензије једног паркинг места за путничка возила су:

- управно паркирање: 5,0 x 2,5 m (мин. 4,3 x 2,25 m),
- подужно паркирање: 6,0 x 2,0 m (мин. 5,7 x 1,9 m),
 - косо паркирање:
 - угао 45° - 4,35 x 2,5 m (мин. 4,15 x 2,25 m),
 - угао 60° - 4,81 x 2,5 m (мин. 4,60 x 2,25 m),
 - угао 75° - 4,86 x 2,5 m (мин. 4,65 x 2,25 m).

Обавеза је у склопу паркинг површина обезбедити и потребан број паркинг места за особе са инвалидитетом. Број паркинг места се одређује у зависности од садржаја уз које се налазе (стамбена зона, дом здравља, апотека, ресторан...) а према Правилнику 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). Димензије 1 паркинг место које користе особе са инвалидитетом су минимално:

- 3,7 x 4,8 m (за једно возило),
- 5,9 x 5,0 m (за два возила у низу).

Паркирање у зонама породичног и вишепородичног становања је у оквиру сопствене парцеле, на уређеним паркинг површинама или у гаражама, по минималаном стандарду 1 паркинг или гаражно место/1 стан, најмање 1/2 возила у гаражама.

Индивидулни превоз у насељу Рума је доминантан у односу на јавни градски превоз, који је у последњих година сведен на минимум. Сходно томе, повећана је потражња за паркинг простором, који је потребно прилагодити реалним локалним условима.

Препоруке норматива за паркирање путничких возила за градске садржаје којих би се требало придржавати приликом изградње или реконструкције, прилагођени локалним условима и степену моторизације (289,87 ПА/1000 становника), су следећи:

садржај ПМ/1000,0 m²

- становање 12
- производња 14
- пословање 23

- трговина 46
- хотели 23
- ресторани 116
- биоскоп, позориште 232

Димензије паркинг модула за бицикле су:

- за ивично паркирање (уз коловоз): 0,8x2,0 m,
- за самостални паркинг: 0,7 (0,5)x1,9 m.

Положај и потреба за јавним паркинг гаражама (подземне/надземне) и јавним паркинг површинама ће се утврдити након саобраћајно-економске и просторне анализе, а кроз нижу планску документацију. Лоцирати их у централној зони или на ободу те зоне.

МЕШОВИТА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА (МСт)

Мешовита стамбена изградња (МСт) подразумева да се у појединим стамбеним блоковима појављује вид породичне (ПСт) и вид вишепородичне (ВпСт) стамбене градње и то:

- у планираним блоковима одређеним за МСт
- услови за уређење и изградњу утврђују се искључиво планом разраде ПГР,
- у постојећим изграђеним блоковима где је дефинисана подела површина за ПСт односно ВпСт односно и друге намене
- Примењиваће се правила и услови из ПГР према одређеним наменама, а у сложенијим случајевима услови за уређење и изградњу ће се утврдити планом разраде ПГР.
- У блоковима мешовитог становања, подразумева се да су породично и вишепородично становање заступљени приближно са око 50% учешћа.
- Изузетно, у зони мешовитог становања је могуће планирати само једну од ове две намене (само породично или само вишепородично становање) уколико се анализом простора приликом израде планова разраде докаже да је оваква концепција уређења и изградње оправдана.

На грађевинским парцелама мешовитог становања могу се градити:

- главни објекти: породични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објект и вишепородични стамбени стамбено-пословни, пословно-стамбени објект и чисто пословни објекти, који својом делатношћу не угрожавају нити на било који начин ремете основну намену – становање,
- други објекти: пословни, стамбени,
- Помоћни објекти уз становање или пословање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.

Пословање је могуће у оквиру објекта или засебно на парцелама породичног или вишепородичног становања у свему према истим условима који се односе на пословање у зонама породичног, односно вишепородичног становања, зависно од тога којем од ова два типа становања припада конкретна грађевинска парцела.

Максимална спратност вишепородичних објеката у овој зони је П+3+Пк , са или без подрума и сутерена или П+3+Пс (повучени спрат), односно П+4+пот. у зависности од локације и окружења ако се кроз план детаљне регулације докаже да је то могуће.

Повучени спрат – последња етажа повучена од фасадне равни према јавној површини и према бочним суседима минимално 1,5 m у нивоу пода. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m изнад коте венца објекта у равни фасадног платна.

Новоформиране парцеле морају имати директан приступ на јавни пут. Код парцела породичног становања у затеченом стању могуће је успостављање права службености пролаза.

По правилу, најчешће ће бити заступљена самостална парцела за један објекат (слободностојећи, у низу, полуатријумски) са или без нестамбених објеката. Површина и најмања улична ширина парцеле и показатељи индекс заузетости (ИЗ) и индекс изграђености (ИИ) грађевинске парцеле за породичне стамбене објекте, примењиваће се аналогно условима за зону породичног становања, односно за вишепородичне објекте, аналогно условима који важе за зону вишепородичног становања. Индекс заузетости и индекс изграђености добиће се комбинацијом ових елемената из услова за ПСт и ВпСт, за сваки појединачан случај. За вишепородично становање индекс заузетости највише 70% (укључујући и помоћне објекте и манипулативне површине), индекс изграђености макс. 2,5, односно 3,0 уколико је спратност П+4+пот. Сви остали услови, зависно да ли се ради о породичним или вишепородичним објектима, аналогно одредбама из услова за породично (ПСт), односно вишепородично становање (ВпСт).

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ И УСЛОВИ

Геоморфолошке карактеристике

У складу са геоморфолошким карактеристикама планско подручје се налази на лесном платоу.

Геолошке карактеристике

Планско подручје састављено је од стена различите старости и на релативно малом пространству заступљена је, читава геолошка прошлост, од најстаријих палеозојских творевина преко мезозоика, неогена и квартара, до најмлађе геолошке периоде која траје и данас. Седименти скоро свих периода документовани су богатим палеонтолошким материјалом - фосилима.

Педолошке карактеристике

Планско подручје се налази на чернозему карбонатном мицеларном на лесном платоу.

Климатске карактеристике

Планско подручје се налази у појасу умерено-континенталне климе са великим годишњим колебањима температуре. Средња годишња температура

ваздуха износи 11°C, мразни дани просечно су годишње заступљени са 22,2%, а просечна годишња заступљеност ледених дана износи 5,3%. Учесталост топлих и јако топлих дана (25°C и 30°C) износи просечно годишње 25,3% односно 8%. Средња годишња температура у вегетационом периоду (април-септембар) је врло повољна и износи 17,6°C. Умерена влажност ваздуха је са средњом влажношћу од 77,4%. Релативна влажност ваздуха опада идући од хладнијих ка топлијим месецима. Облачност у просеку износи 53% покривености неба. Најведрији месец је август, а најоблачнији децембар. Падавински (плувиометријски) режим има карактеристике средње европског, подунавског режима са неравномерном расподелом падавина током летњих месеци. Средња годишња висина падавина износи 617,3 mm, јуни је најкишовитији, а септембар најсувљи месец. Висина падавина у вегетационом периоду износи просечно 331,9 mm.

Вредност годишњих честина праваца ветрова и тишина показује да највећу учесталост има источни (Е) ветар који је заступљен са 242‰, а најмању јужни ветар (С) са 19‰ у годишњој расподели.

Хидрографске и хидрогеографске карактеристике

У геоморфолошком погледу нагнутост терена од севера према југу омогућава отицање вода природном гравитацијом. Планско подручје има неуједначено распрострањене количине подземних вода. Планско подручје је сиромашно је у погледу издашности и првог и другог водоносног слоја. Површинску хидрографију чини Борковачки поток.

Сеизмичке карактеристике

Планско подручје се према подацима Републичког сеизмолошког завода, налази у зони 8° по степену саизмичности према ЕМС-98.

СТЕЧЕНЕ КАРАКТЕРСТИКЕ

Планско подручје обухвата блок 4-5-2 и део блока 1-3-3 са наслањајућим саобраћајницама.

На грађевинским парцелама у оквиру блокова изграђене су породичне куће спратности, претежне спратности П+0. У блоку 4-5-2 на к.п. бр. 12831 КО Рума изграђена је вишепородична стамена зграда спратности П+2, са 19 станова. Предметни објект је изграђен на основу Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр. 4860 и 4861 КО Рума, који је израђен од стране ЈУП "План" Рума, априла 2019. године.

У оквиру блока 1-3-3, на к.п. бр. 12864/1 КО Рума у току је изградња три зграде вишепородичног становања, спратности П+2, са укупно 56 станова. Предметне зграде се граде на основу Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са три ламеле на к.п. бр. 4831, 4832, 4833, 4834/1, 4834/2 КО Рума, улица Орловићева у Руми, израђеног од стране ЈУП "План" Рума, јануара 2020. године.

Јужни део обухвата плана се преклапа са границама Плана детаљне регулације "за блок 4-5-4 Дом здравља" у Руми, и то коридор улице Лењинове. У оквиру коридора улице Лењинове налази се уређена зелена површина заступљена са софорама.

Улица Орловићева је опремљена коловозом ширине 6,0 m и тротоарима са обе стране.

Улице 22. децембра и Првوماјска имају коловозе ширине од 3,5 до 5 m и троторе само са једне стране. Не постоје тротоари уз блок 4-5-2.

У улици 22. Децембра се налази уређен дрворед липа који је уједно и баријера између зграда вишепородичног становања у блоку 4-5-1 и породичних кућа у блоку 4-5-2.

Северно од блока 1-3-3 пружа се саобраћајница ширине 5,5 m, која повезује улицу Орловићеву са улицом Иришком. У оквиру коридора налази се тротоар са једне стране улице.

На основу горе наведеног, основно ограничење за даљу експанзију изградње зграда вишепородичног становања у блоку 4-5-2 јесте недовољна ширина коловоза и непостојање тротоара. У улици 22. Децембра, где је ширина коловоза свега 3,5 m, проширење коловоза је могуће једино са источне стране, по цени да се уклони дрворед липа, или пак да се уведе једносмерни режим кретања у том делу улице.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Општи циљ израде Плана јесте дефинисање намене површина парцела у породично или вишепородично становање, затим прописивање правила изградње, доградње, реконструкције и адаптације и услове прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру.

Принципи планирања засновани су пре свега на елементима одрживог развоја зоне становања, рационалном и наменском коришћењу и уређењу простора на принципима заштите постојеће уличне матрице, амбијенталних вредности локације, и др.

Основни циљеви су очување и надградња амбијенталних вредности планског подручја, кроз покушаје изналажења оптималних решења уклапања са једне стране породичног становања и вишепородичног становања са друге стране, при чему заступљеност може бити до 50% или се пак цео простор одреди за један тип становања.

Општи циљеви су да се:

- Да се прецизно утврди намена површина,
- одржи и унапреди позитивни просторни развој зоне становања,
- задовоље критеријуми приступачности, разноврсности и атрактивности,
- очувају амбијенталне вредности и просторна организација,
- просторни захтеви за изградњу објеката ускладе са условима локације,
- омогући висок ниво комуналног и инфраструктурног опремања,
- смање негативни утицаји на објекте у окружењу.

5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПРОСТОРА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Концептуални оквир планирања заснован је на одредбама Плана генералне регулације Руме и на основу потреба Инвеститора.

Плански простор је подељен на јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште. Јавно грађевинско земљиште чине коридори

саобраћајница, односно улице Орловићева, Лењинова, 22. Децембра и Првомајска.

Јавно грађевинско земљиште остаје у оквиру својих катастарских парцела.

Намена површина	Парцеле	Површина
Саобраћајнице	- Делови 7227, 7228, 7230/1, 7230/3 - Цела 7230/2	15656 m ²
Мешовито становање	- Делови 4841/2, 4838/2, 4838/1, 4836, - Целе 4842/1, 4841/1, 4840, 4839/1, 4839/2, 4835, 12864/1, 4862/4, 4862/3, 4862/2, 4862/1, 12831, 4859, 4858, 4857, 4856, 4855, 4854, 4853, 4852, 4851, 4850, 4849, 4848, 4847, 4846, 4845, 4844, 3020/2, 3016, 3015/7, 3015/6, 3015/5, 3015/4, 3015/3, 3015/2, 3015/1	27344 m ²

Начин коришћења осталог грађевинског земљишта је компатибилан садржају у зони мешовитог становања.

Основни урбанистички параметри за изградњу преузимају се из Плана генералне регулације Руме, којим су дате смернице за изградњу за зону мешовитог становања.

У зони мешовитог становања предвиђена је изградња породичних кућа и зграда вишепородичног становања, при чему може бити заступљено вишепородично становање до 50% или да се цео простор одреди за један тип становања.

ОСНОВНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

- Број стамбених јединица: до 4
- Индекс заузетости: до 50%
- Ниво озелењености: /
- индекс изграђености: до 1,5
- спратност: стамбених објеката до П+2, пословних објеката до П+1
- висина објеката: стамбених до 12,0 m, пословних до 9,0 m

ОСНОВНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

- Број стамбених јединица: /
- Индекс заузетости: до 70% (укључујући помоћне објекте и манипулативне површине)
- Ниво озелењености: 30%
- индекс изграђености: до 2,5, изузетно 3,0
- спратност: до П+3+Пс (Пк), изузетно П+4+Пк
- висина објеката: до 21,0 m

На основу горе наведених параметара, могуће је остварити 14356 m² под објектима, односно 58108 m² бруто развијене грађевинске надземне површине, изузетно 65628 m².

У случају да се остало грађевинско зземљиште намени за вишепородично становање, могуће је оставрити 15039 m² под објектима, односно 75195 m² бруто развијене грађевинске надземне површине, изузетно 90234 m².

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

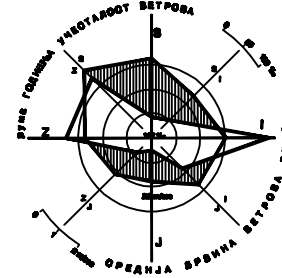
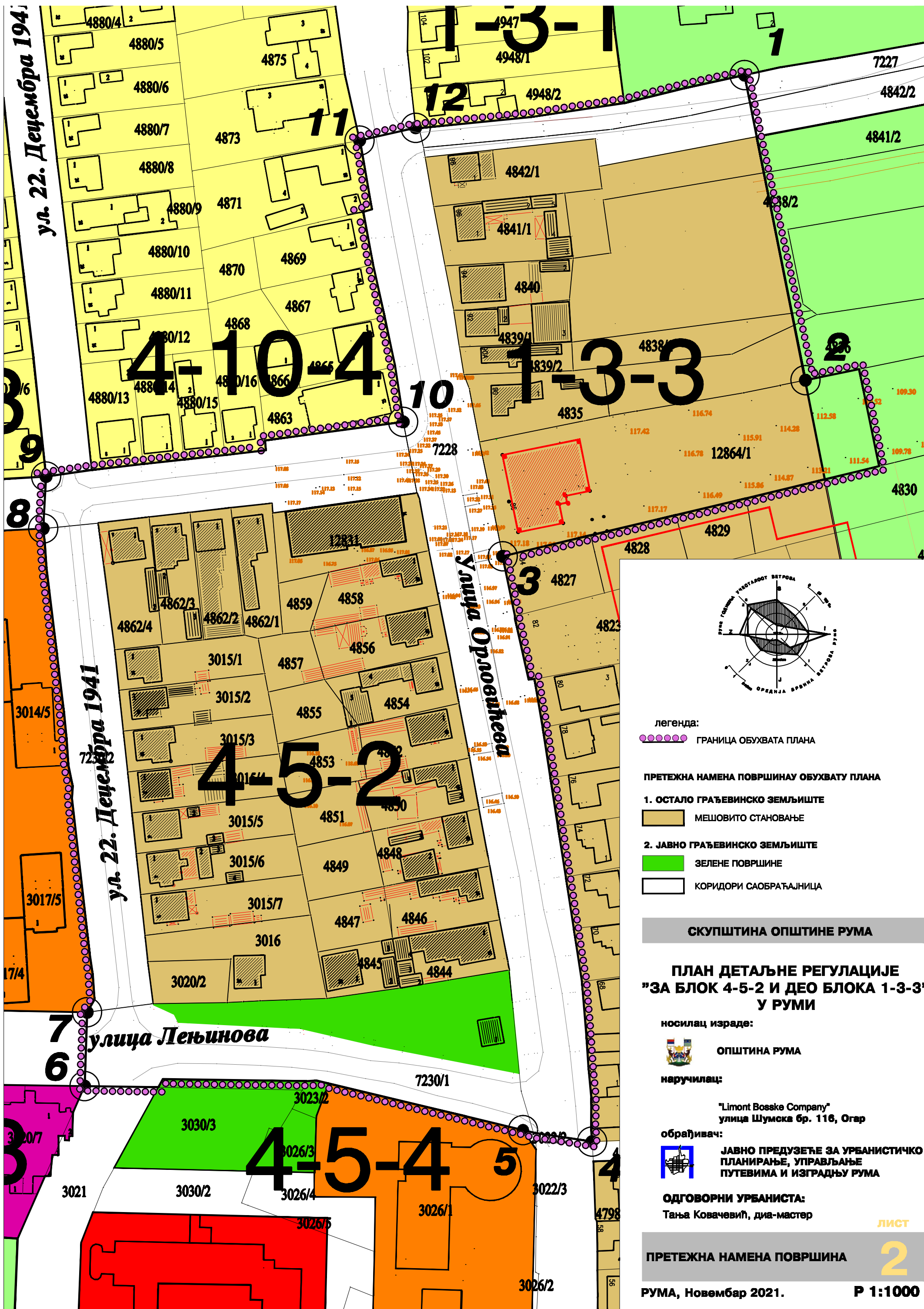
Израдом Плана прописане се намена површина, правила уређења површина јавне намене, правила прикључења на постојећу инфраструктуру, правила грађења објеката породичног становања, вишепородичног становања, пословних објеката и мере заштите.

У процесу израде и имплементације Плана учествују, у складу са надлежностима и обавезама проистеклих из закона о планирању и изградњи и других прописа, учествују Носилац израде Плана (Општина Рума, Одељење за урбанизам и грађење), Обрађивач Плана (Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума), као и надлежне институције које дају услове за израду Плана и сагласности на планско решење.

Очекивани ефекти израде Плана су:

- Комунално уређење простора и дефинисана правила прикључења на инфраструктуру и комунално опремање;
- Дефинисане намене површина и објеката;
- Дефинисана правила грађења објеката породичног становања, вишепородичног становања, пословних објеката, у складу са условима локације;
- Јасне смернице за спровођење Плана, што доприноси олакшаној и бржој реализацији планираних садржаја;
- И крајње повећање атрактивности локације.

II ГРАФИЧКИ ДЕО



легенда:

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНУ ОБУХВАТУ ПЛАНА

1. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ

2. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

КОРИДОРИ САОБРАЋАЈНИЦА

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА БЛОК 4-5-2 И ДЕО БЛОКА 1-3-3" У РУМИ

носилац израде:



ОПШТИНА РУМА

наручилац:

"Limont Bosske Company"
улица Шумска бр. 116, Огар

обрађивач:



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО
ПЛАНИРАЊЕ, УПРАВЉАЊЕ
ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Тања Ковачевић, диа-мастер

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

ЛИСТ

2

РУМА, Новембар 2021.

Р 1:1000

ПРИЛОЗИ

Број: 953-094-19034/2021

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

КО РУМА

Катастарска парцела број 4842/1,4841/1,4840, И ТД

Размера штампе 1: 2500



Напомена:

Датум и време издавања:

Овлашћено лице:

25.10.2021. У 13:35

М.П.

Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана.

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

