

ОПШТИНА РУМА

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ
-НАЦРТ-**

Рума, децембар 2022.



Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Рума, 27. Октобра 7а; tel. 022 430 726; e-mail: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132; МБ: 21648027

текући рачун: 160-6000000840963-33; 205-358821-34

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

-НАЦРТ-

Наручилац израде плана: Општина Рума

Носилац израде плана: Општина Рума, Општинска управа

Израђивач плана: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Директор: Владислава Повић, дипл.инж.грађ.

Одговорни урбаниста: Маријана Мандић. диа-мастер

Сарадници: Небојша Костић, дипл.-инж.грађ.
Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх.

Рума, децембар 2022.



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000183229699

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 : ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ PLAN RUMA са матичним бројем 08161259, које заступа директор друштва Милка Павловић ЈМБГ 2603961885039; и ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ПАРКИНГ 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.



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 имају обавезу да употребе своју ималу у пословама послова и држа:
документима



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 9419/2022



5000196838598

Дана, 09.02.2022. 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, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума, матични број: 21648027, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

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

Уписује се:

- Име и презиме: Владислава Повић
ЈМБГ: 1012974885060
Функција у привредном субјекту: в.д. директора
Начин заступања: самостално

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 03.02.2022. године регистрациону пријаву промене података број БД 9419/2022 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.



Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Рума, 27. Oktobra 7a; tel. 022 430 726; e-mail: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132; МБ: 21648027

текући рачун: 160-6000000840963-33; 205-358821-34

Број : 1115-1 /22

Рума, 14.12.2022.

На основу члана 36. став 9. и 38. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС,132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21) у складу са одредбама члана 27. Правилника о садржини,начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС " бр.32/19), доносим

РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

1. **МАРИЈАНА МАНДИЋ** , дипломирани инжењер архитектуре-мастер, одговорни урбаниста са лиценцом број 200 1421 13 запослена у Јавном предузећу урбанизам и изградња у Сектору за урбанистичко планирање на радном месту одговорни урбаниста-архитектонског планирања именује се за руковођење изразом:

- **Измена и допуна Плана генералне регулације Руме.**

В.Д. ДИРЕКТОРА



Владислава Повић
Владислава Повић, дипл. инж. грађ.



Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Рума, 27. Oktobra 7а; tel. 022 430 726; e-mail: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132; МБ: 21648027

текући рачун: 160-6000000840963-33; 205-358821-34

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Измена и допуна плана генералне регулације Руме

Маријана Мандић, дипл. инж. арх.
Број лиценце 200 1421 13

Изјављујем да је Нацрт Измена и допуна плана генералне регулације Руме припремљен 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, 9/2020 и 52/2021) и
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019),

Одговорни урбаниста:

Маријана Мандић, дипл. инж. арх.-мастер

Број лиценце:

200 1421 13

Печат:



Потпис:



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Маријана Р. Чапо

дипломирани инжењер архитектуре

ЛИБ 10581084022

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1421 13



У Београду,
26. децембра 2013. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић
дипл. инж. ел

Број: 02-12/387320
Београд, 05.08.2020. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19) а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Маријана Р. Мандић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1421 13

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 26.12.2020. године,
као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије.



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

На основу члана 46. и 51.6 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр.72/2009,81/2009 - испр., 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 , 37/2019-др. закон , 9/2020 и 52/2021) и члана 37. став 1. тачка 5. Статута Општине Рума ("Сл. лист општина Срема" број 6/2009, 38/2012, 28/2014 и 15/2019) Скупштина Општине Рума, на седници одржаној дана 22.11.2022. године донела је

ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

Члан 1.

Овом Одлуком приступа се изради Измена и допуна Плана генералне регулације Руме, у скраћеном поступку, (у даљем тексту: Измена и допуна Планагенералне регулације).

Члан 2.

Изменама и допунама Плана генералне регулацијеРуме мења се и допуњује План генералне регулације Руме („ Сл. лист општина Срема“ , бр. 32/2021).

Изменама и допунама Плана генералне регулације Руме не мења се постојећа граница плана , већ се измене односе само на текстуални део плана.

Измене и допуне Плана генералне регулације Руме су мањег обима и спроводиће се по скраћеном поступку.

Члан 3.

Изради Измена и допуна Плана генералне регулацијеРуме приступа се на основу Закона о планирању и изградњи („ Сл. 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, 37/2019-др. закон , 9/2020 и 52/2021), Правилника о садржини,начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС " , бр. 32/2019) и Просторног плана Општине Рума ("Сл. лист општина Срема" , бр. 7/2015).

Просторним планом општине Рума ("Сл. лист општина Срема" , бр. 7/2015), утврђено је следеће:

На подручју општине Рума , од укупно 17 насеља , за 11 насеља донети су урбанистички планови са утврђеним границама грађевинских подручја и границама грађевинских земљишта у атару (радне зоне) , док је за осталих 6 насеља неопходна израда урбанистичког плана.

Изградња и уређење насеља вршиће се на основу услова датих у важећим плановима, у

деловима који нису супротни Просторном плану Општине Рума.

Израда генералног урбанистичког плана, као стратешко развојног плана, са општим елементима просторног развоја, обавезна је за грађевинско подручје насељеног места Рума.

Приликом израде наведеног плана потребно је водити рачуна о следећем:

- прилагођавању просторне организације насеља специфичним природним одликама, потребама развоја насеља и месним приликама;
- усклађивању просторног развоја града са кретањем броја становника и планираним активностима у функцији побољшања услова живота и заштите животне средине;
- обезбеђењу услова за очување и развој естетских и амбијенталних вредности града;
- планирању флексибилних просторних решења;
- очувању природног, културног и историјског наслеђа, као и стварању властитог просторног идентитета, у складу са природним окружењем.

Просторни план ће се спроводити разрадом планских решења урбанистичким плановима, доношењем програма уређења грађевинског земљишта и гранских планова и програма у складу са законом.

Планирање инфраструктурних коридора и објеката (пратећи садржаји) вршиће се у складу са законима и прописима који регулишу ове области (Закон о јавним путевима, Закон о водама, ...) и осталим позитивним законским прописима.

Измене и допуне плана односе се само на текстуални део плана, те се за израду истих неће прибављати подлоге (графички део Плана генералне регулације Руме задржава се у потпуности).

Члан 4.

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 живота и рада, допуна новим и побољшања квалитета и капацитета постојећих садржаја, кроз учешће јавности у планирању и обликовању простора и усаглашености са прописима и стандардима из области планирања и уређења простора.

Члан 5.

Визија и циљеви планирања, коришћења и заштите планског подручја базирају се првенствено на елементима одрживог развоја, просторним могућностима и рационалними наменском уређењу простора, а засновани су и на принципима заштите животне средине. Циљ је првенствено стварање повољних услова за ефикаснију реализацију планираних садржаја према утврђеним наменама простора у планском подручју.

Члан 6.

Измене и допуне Плана генералне регулације Румесу циљане и односе се на измене и допуне текстуалног дела плана, односно појединих правила уређења и грађења:

- у делу правила уређења која се односе на правила и услове за изградњу

саобраћајне

инфраструктуре и површина, друмска инфраструктура-главне насељске саобраћајнице,
- у делу правила грађења за породичну стамбену изградњу, преиспитивање одређених урбанистичких параметара (број стамбених и пословних јединица у објекту као и на парцели у овој зони, дефинисање услова за формирање комплекса на парцелама породичног становања, максимална спратност, правила за изградњу пословних објеката у зони становања и др.),

- у делу правила грађења за објекте пословања у зони централних садржаја (максимална спратност и висина објеката...),

- у делу правила грађења за пословање мањег обима.

Изменама и допунама плана ће се између осталог створити услови за реконструкцију појединих главних насељских саобраћајница према новонасталим потребама, а све унутар постојеће регулације, затим изградња комплекса породичног становања у постојећим блоковима становања према просторним могућностима блока, као и регулисање укупног броја функционалних јединица у објектима, односно на грађевинским парцелама породичног становања, ради ограничења за извођење објеката који превазилазе капацитете парцеле и ремете успостављени просторни режим ближе околине. Изменама и допунама плана ће се преиспитати и прецизније дефинисати услови за изградњу објеката пословања у зони централних садржаја, као и услови за изградњу објеката у зонама пословања мањег обима.

Члан 7.

Скраћени поступак измена и допуна планског документа из чл.1. ове одлуке спровешће се по поступку за израду планског документа прописаним одредбама важећег Закона о планирању и изградњи и прописима донетим на основу овог закона, с тим што се приликом спровођења истог неће спроводити поступак раног јавног увида, а поступак јавног увида ће се спровести у трајању од 15 дана.

Члан 8.

Израда Измена и допуна Плана генералне регулације Румеповева се Јавном предузећу за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума.

Члан 9.

Рок за израду Измена и допуна Плана генералне регулације је 60 радних дана од дана ступања на снагу ове Одлуке.

Члан 10.

Средства за израду Измена и допуна Плана генералне регулације Руме обезбедиће

Општина Рума.

Члан 11.

За израду Измена и допуна Плана генералне регулације Руме није потребна израда Стратешке процене утицаја на животну средину из разлога што је иста урађена за план вишег реда-План генералне регулације Руме, а измене плана су мањег обима и нису од утицаја на стање животне средине.

Члан 12.

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

Члан 13.

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

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Број:06-155-11/2022-III

Дана: 22.11.2022. године

Рума

ПРЕДСЕДНИК

Стеван Ковачевић



A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Stevan Kovacevic', written over a light-colored background.

САДРЖАЈ :

УВОД.....	1
ТАЧКА 1. (Зоне централних садржаја).....	1
ТАЧКА 2. (Породична стамбена изградња).....	1
ТАЧКА 3. (Правила и услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре и површина).....	5
ТАЧКА 4. (Зоне пословања мањег обима).....	5
ТАЧКА 5.	9

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

НАЦРТ

Увод

Овим Изменама и допунама, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације Руме (Одлука о доношењу Измена и допуна Плана генералне регулације Руме, донета од стране СО Рума број 06-155-11/2022-III од 22.11.2022.) мења се и допуњује План генералне регулације Руме (Сл. лист општине Срема број 32/21).

Изменама и допунама Плана генералне регулације Руме не мења се постојећа граница плана, већ се измене односе само на текстуални део плана.

ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ :

- 1.) ЗАКОН 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, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021
- 2.) ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА** ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019)
- 3.) ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ** (Сл.лист општине Срема бр.34/22)
- 4.) ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ РУМА** (Сл. лист општине Срема број 7/2015)

Тачка 1. (Зоне централних садржаја)

У поглављу **2.2.1. ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА (стр. бр 160.)** у делу **Објекти пословања** брише се трећа тачка и додаје се следећа тачка која гласи:

- Максимална дозвољена спратност пословног објекта је П+2+Пк (максималне висине 16,0м). У деловима централне зоне где се ради даља разрада планом детаљне регулације може се прописати и виша спратност пословних објеката, односно иста као и код стамбених објеката у планском пордучју али не више од П+4+Пк

Тачка 2. (Породична стамбена изградња)

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА (стр. бр 161.)** у делу **Појам и видови** брише се прва тачка и додају се следећи тачке које гласе:

- Под породичном стамбеном изградњом, подразумева се изградња једног стамбеног објекта на грађевинској парцели, који садржи максимално 2 стамбене јединице (стана), за потребе породичног домаћинства, односно за потребе генерацијске поделе породице, као и нестамбених објеката по потреби а према условима парцеле.
- У оквиру породичног становања могућа је изградња стамбеног комплекса породичног становања који подразумева изградњу више стамбених објеката (породичног становања) у оквиру јединственог комплекса на јединственој

парцели; за овај вид породичног становања обавезна је даља разрада планом детаљне регулације или урбанистичким пројектом урбанистичко-архитектонске разраде

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 161.) у делу **Врста и намена објеката који се могу градити на грађевинској парцели** брише се трећа и четврта тачка и додају се следеће тачке које гласе:

- Породични стамбени објект може да садржи макс. две стамбене јединице на парцели
- Уколико се граде два стамбена објекта на парцели укупан број стамбених јединица у оба објекта не сме да прелази 2 стамбене јединице
- Максималан број пословних функционалних јединица на парцели је укупно две пословне јединице
- код објеката који садрже и становање и пословање максималан број стамбених јединица је две стамбене јединице и две пословне јединице на парцели
- стамбени комплекси породичног становања садрже више стамбених (пословних) јединица на јединственој парцели а минимално 3 стамбена (пословна) објекта на парцели комплекса
- максималан број функционалних јединица појединачног стамбеног објекта у оквиру стамбеног комплекса породичног становања јесте 2 стамбене и 2 пословне функционалне јединице (укупан број функционалних јединица на парцели стамбеног комплекса није прописан и зависи од броја стамбених објеката који чине стамбени комплекс)

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 162.) у делу **Пословне делатности у оквиру породичног становања** брише се четврта тачка.

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 162.) у делу **Врста и намена објеката чија је изградња забрањена** додаје се тачка која гласи:

- Нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијама, еманицијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупредe или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени просторни режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 163.) у делу **Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле** у првој и четвртој тачки додају се следеће реченице које гласе:

- Код парцела стамбеног комплекса породичног становања приступ на јавни пут остварује се преко интерне саобраћајнице
- за стамбени комплекс мин. 900 m² / мин. 16,0m.

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 163.) у делу **Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле** додају се следеће тачке које гласе:

- Предња грађевинска линија објекта стамбеног комплекса породичног становања се може поставити и на већу удаљеност од 6,0м од регулационе линије у зависности од просторне организације будућег комплекса.
- Објекти стамбеног комплекса породичног становања могу бити слободностојећи, двојни или објекти у низу, полуатријумски и атријумски објекти те се грађевинска линија одређује у складу са наведеним правилима за ову типологију објекта.
- Пословни објекти се постављају према ближем бочном суседу на мин.1,0м од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,0м
- Задња грађевинска линија свих објекта се утврђује на растојању од 1,0м од границе са суседом или на граници са суседом

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 165.) у делу **Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта** додаје се следећа тачка која гласи:

- Међусобно растојање објекта стамбеног комплекса породичног становања, унутар парцеле комплекса као и од објекта на суседним парцелама, је минимално 3,5м (за слободностојеће објекте) односно ширина дилатације за објекте у низу и двојне објекте, уз обавезу успостављања противпожарног пролаза минималне ширине 3,0м.

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 165.) у делу **Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле** додају се следеће тачке које гласе:

- На парцелама намењеним стамбеним комплексима породичног становања максималан индекс заузетости је 40%.
- На парцелама намењеним стамбеним комплексима породичног становања максималан индекс изграђености је 1,2.

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 165.) у делу **Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле** после четврте тачке додаје се поднаслов **Највећа дозвољена спратност и висина објекта**, брише се пета тачка и додаје следећа тачка која гласи:

- Максимална спратност главног стамбеног, стамбено-пословног објекта може да буде до П+1+Пк са или без подрума или сутерена.

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 166.) у делу **Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели** брише се пета тачка и додаје се следећа тачка која гласи:

- У оквиру грађевинске парцеле могу да буду макс. две стамбене јединице и/или две пословне јединице (укупно у свим објектима). Код објекта стамбеног комплекса породичног становања није ограничен максимални број стамбених јединица на парцели комплекса док је максимални број стамбених јединица

унутар стамбеног (пословног) објекта 2 стамбене јединице и /или две пословне јединице.

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 167.) у делу **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила** додаје се следећа тачка која гласи:

- Приступ објекта стамбеног комплекса породичног становања се оставарује преко интерне саобраћајнице минималне ширине 3,5м за једносмерну (кружну) саобраћајницу (мин 7,0м за двосмеран саобраћај) и тротоаром мин. ширине 1,0м;

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 168.) у делу **Архитектонски услови за објекте** бришу се четврта, пета, осма и двадест и шеста тачка а додају се следеће тачке које гласе:

- Слободностојећи стамбени објект подразумева независну функционалну, грађевинску и обликовну целину на грађевинској парцели са максимално две стамбене јединице.
- Двојни стамбени објект подразумева две спојене или наслањајуће идентичне (симетричне) половине, подељене по вертикали средњим зидом (зидовима), са максимално 2 стамбене јединице и/или 2 пословне јединице у оквиру једне парцеле
- По правилу, низ чини 3-7 јединица, када се прекида успостављањем пролаза мин. ширине 4,00 m, објекти на крају низа могу имати донекле другачији функционални склоп и обликовање, али у духу обликовања низа
- Макс. висина надзитета поткровне етаже је највише 1,60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.
- Објекти стамбеног комплекса породичног становања се изводе на основу плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде а у свему у складу са горе наведним правилем за одређену типологију (слободностојећи, објекти у низу, двојни објекти, полуатријумски, атријумски)

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 171.) у делу **Услови за обнову и реконструкцију објекта** брише се дванаеста тачка и додаје се следећа тачка која гласи:

- При реконструкцији се могу вршити мање промене у оквиру габарита и волумена објекта нпр. подизање коте пода приземља до 1,20 m, као и повећање спратне, односно светле висине просторија до предвиђене нормативима.

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 173.) у делу **Услови за ограђивање грађевинске парцеле** брише се четврта тачка и додаје се следећа тачка која гласи:

- Простор на парцели, посебно оној где је дозвољена пољопривредна или нека друга делатност као и на парцели стамбеног комплекса породичног становања, може се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те ограде не могу бити више од спољних ограда. Ограда стамбених комплекса породичног становања према интерној саобраћајнице се поставља на одговарајућој

удаљености од интерне саобраћајнице која дозвољава несметан колско-пешачки приступ објекту

Тачка 3. (Правила и услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре и површина)

У поглављу **1.4.3.1. Правила и услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре и површина**, поднаслов **Друмска инфраструктура** у делу **Главне насељске саобраћајнице** (стр. бр 118.) допуњује се трећа тачка и гласи:

- коловоз је ширине минимално 7,0m (2x3,5m) са једностраним нагибом

У поглављу **1.4.3.1. Правила и услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре и површина**, поднаслов **Друмска инфраструктура** у делу **Стационарни саобраћај** (стр. бр 119.) мења се друга тачка, друга алинеја и гласи:

- подужно паркирање: 6,0 x 2,0m (мин. 5,5 x 2,0m)

Тачка 4. (Зоне пословања мањег обима)

У поглављу **1.2.5 Зоне пословања мањег обима** (стр. бр 54.) мења се други став и гласи:

Поменути привредни комплекси за сада се задржавају на постојећим локацијама. Проширење постојећих комплекса на суседне парцеле није дозвољено, а могуће су мање корекције граница парцела. Могу да се модернизују погони, производња да се осавремени, инфраструктура употпуни или реконструише, уреде путне и партерне површине, обезбеде мере заштите животне средине и друге мере. У постојећим (затеченим) радним (привредним) комплексима није планирано проширење производних капацитета, односно у постојећим као и новим локацијама зоне пословања мањег обима могућа је изградња искључиво пословних (управних и административних) и складишних објеката као и пратећих (помоћних) објеката уз обавезну израду урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде.

Поглавље **2.5 Зоне пословања мањег обима** (стр. бр 193.) се брише и додаје се текст који гласи:

Зона пословања мањег обима подразумева постојеће и планиране локације пословања мањег обима у грађевинском подручју насеља.

За постојеће (затечене) радне комплексе не планира се проширење производних (прерађивачких) капацитета, односно није могућа изградња и доградња производних (прерађивачких) објеката унутар затечених комплекса осим радова адаптације, реконструкције, санације и текућег одржавања на истим, док је за потребе доградње и изградње пословних, складишних и пратећих (помоћних) објеката у зони пословања мањег обима неопходна израда Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде у складу са следећим параметрима:

- Свака грађевинска парцела (комплекс) мора имати директан приступ на јавни пут. Код парцела у затеченом стању могуће је успостављање права службености пролаза.
- минимална величина новоформиране парцеле (комплекса) је 1000 m², минимална ширина фронта 20,0m,

- максимални индекс заузетости до 50% (само за објекте високоградње), максимални индекс изграђености 1,5
- максимална спратност пословних објеката П+2 (са или без подрума или сутерена)
- максимална спратност складишних објеката је П+0 (са или без подрума)
- максимална спратност помоћних објеката је П+0
- минимални проценат зеленила је 30%
- целокупна делатност се мора одвијати унутар грађевинске парцеле.
- Извођење подрума или сутерена могуће је у свим објектима где за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- Приликом изградње пословних, складишних и пратећих (помоћних) објеката неопходно је примењивати стандарде светле висине спратних етажа према прописима за одговарајућу делатност (начелно не испод 3,00 m).
- Нестандардна висина објекта је у случају примене нестандартних светлних висина етажа и комбинације етажа: високо приземље, међуспрат, галерија, поткровље, мансарда.
- Делатности које су дозвољене у зони пословања мањег обима су из домена терцијарних делатности (управне (административне) зграде, различите услужне и занатске радионице, објекти трговине на велико и мало, угоститељски и туристички објекти, складишта, сајамске хале, саобраћајни терминали, сервисне станице за моторна возила, перионице моторних возила, поликлинике (зграде за здравствену заштиту) као и друге врсте пословних објеката и објеката компатибилних намена (култура, образовање, спорт и рекреација))
- није дозвољена изградња објеката за депоновање и трајно складиштење опасног отпада.
- предња грађевинска линија за складишне објекте утврђује се је на 10 m од регулационе линије док је за пословне (управне, административне) на 3,0 или на 6,0m од регулационе линије
- бочне грађевинске линије утврђују се на минималном растојању од 3,0 m од границе са суседом
- задња грађевинска линија утврђује се на растојању од 3,0 m од границе са суседом због противпожарног пролаза. У изузетним случајевима задња грађевинска линија се утврђује на мин.удаљености од 1,0m од границе са суседом под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да је међусобни размак између објеката на две суседне парцеле већи од 4,0m, тј. већи од половине вишег објекта.
- Објекти се могу градити на парцели тако да се обезбеди минимална удаљеност објеката од 1/2 висине вишег објекта, којом се обезбеђује безбедна зона приликом рушења. Могуће је градити и објекте један уз други (на растојању ширине дилатације) или на минималном растојању уколико то захтева специфичност технолошког поступка.
- Поред пословних и складишних објеката, на парцелама се могу градити и пратећи (помоћни) објекти у функцији главних,
- пратећи (помоћни) објекти су: гараже, котларнице, оставе, приручни магацини, надстрешнице, мини базени-ретензије, бунари, цистерне за воду, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на канализациону мрежу), ограде и сл.,
- помоћни објекти се лоцирају унутар парцеле, али могу бити лоцирани и уз главни објекат, уколико технолошки процес то захтева. Помоћни објекти се могу градити од скромнијих грађевинских материјала, али да задовоље све прописе и нормативе за ову врсту објеката.
- Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти (у статичком смислу и по питању намена),

- стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима,
- морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта,
- пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту,
- није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито изbacивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.),
- површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели,
- грађевински елементи у приземљу и испод коте терена, испади на објекту као и отворене степенице је потребно пројектовати у складу са посебним правилима прописаним Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС" 22/2015).
- Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа, у ликовно-естетском изразу примерени захтевима које поставља савремена архитектура, савремен начин живота и рада.
- Објекти треба да буду пројектовани и изведени од савремених, квалитетних, трајних, функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама.
- Могућа је примена монтажних објеката према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољеној спратности.
- За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла, а на основу добијених резултата вршиће се статички прорачун, избор конструктивног система и фундирање.
- Отварање отвора нормалних димензија (и великих) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту.
- Коте подова приземља пословних и других објеката - износи од 0,20 до 1,5m од коте тротоара (или околног терена) зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена или подрума
- Коте помоћних објеката су блиске коти дворишта, тј. 0,20m а зависиће и од намене објекта.
- Код објеката општих намена - управне зграде - обавезно је извођење прописаних рампи за савладавање висинске разлике између тротоара и коте пода приземља за категорије корисника која користе техничка помагала при кретању.
- при изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност;
- кровови могу бити коси или равни, с тим да ако су кровне равни косе, нагиба је максимално до 30° с падом у односу на улицу и околни простор попут претежног броја објеката у уличном фронту, са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију,
- уколико је кров раван препоручује се да се примени несагледив плитак лимени кров нагиба око 10°
- Помоћни објекти зависно од своје намене (тзв. „прљави“ и „чисти“) лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле (део главног објекта-пословни део и „прљави“ део парцеле);
- Могуће је да се лоцирају у наставку главног објекта на парцели следећи садржаји: магацини, складишта за сировину или готове производе, механизацију, алат, просторе посебне опреме и помоћних уређаја и намена (цистерне, јаме, контејнери и сл.);
- Услови за одмицање од бочних суседа увек морају бити задовољени;
- Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 5,0m;
- Прљави помоћни објекти морају бити удаљени мин 5,0m од главног објекта

- Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дну парцеле („нужни пролаз“) за изузетне потребе - опште (пожар, за санитетско возило) и посебне - везане за делатности на парцели.
- Приступ, односно повезивање на јавни пут, улицу мора имати мин ширину 4,0м за чисто пословне комплексе, односно минимално 6.0 m за складишне комплексе поготово уколико се исти користи као јединствен улаз-излаз (тада би ширина требала да се повећа на мин 7.5 m). Правилније је ова два приступа раздвојити - улаз у комплекс и излаз из комплекса.
- За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацевљење канала и прибавити сагласност и услови надлежног предузећа које газдује истим.
- На слободним површинама, могуће је формирати паркинге за путничка возила (на три радника једно возило) по принципу паркирања на сопственој парцели. Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2.30-2.50 m, а дужина од 4.60 m до 5.0m. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по моделу да се на четири паркинг места планира једно дрво. Око и унутар планираних паркинга потребно је обезбедити одговарајућу засену садњом високог растиња. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 6.0 x 2.5 m.
- Приликом даље разраде појединих просторних сегмената (пословних и складишних комплекса), конкретизованих пројектних задатака (капацитета и сл.), за пројектовање и изградњу, поред наведених услова, обавезно ће се поступати према условима надлежних предузећа
- Комплекси се ограђују „индустријском“ (жичаном са бетонским стубовима) оградом висине мах 2.2m по границама парцела. Предња ограда може бити померена на рачун властитог комплекса за ширину улазне партије тако да се паркинг простор за посетиоце и запослене може наћи ван оgrade, односно пословног (складишног) дела комплекса, али на простору властите парцеле.
- Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, тако да стубови и сви елементи оgrade буду на парцели која се ограђује.
- Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници уколико се гради као заједничка, према договору суседа, или до границе парцеле која се ограђује при чему су сви елементи оgrade на парцели власника оgrade.
- Простор једне грађевинске парцеле, мође се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те оgrade не могу бити више од спољних оgrade и уз услов да је обезбеђена проточност саобраћаја.
- У склопу оgrade подразумевају се колске и пешачке капије, које су у уличним оградама по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и обрађене.
- Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.
- Уређење слободних, неангажованих површина вршиће се у складу са жељом власника (корисника).
- Слободне, неангажоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање и уређење дворишта, а све зависно од планиране изградње на парцели као и њене величине.
- Депоновање смећа врши се у одговарајуће посуде на уређеним пунктовима у сопственом комплексима или у за то изграђеном помоћном објекту, евентуално у самом пословном објекту. Евакуација комуналног отпада се врши на градску депонију (будућа трансфер станица), по уговору са надлежним предузећем. Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера. Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт.

- На изграђеним парцелама, односно на постојећим објектима могући су следећи радови на обнови и реконструкцији:
 - Доградња пословних, складишних и пратећих (помоћних) објеката (није могућа доградња производних објеката) до максимално дозвољеног индекса заузетости и изграђености. *Доградња* објеката врши се по правилу до половине површине габарита постојећег објекта. Доградња преко те величине сматраће се изградњом.
 - Реконструкција, адаптација, санација, текуће и инвестиционе одржавање затечених производних, пословних, складишних и пратећих (помоћних) објеката
 - При реконструкцији се могу вршити мање промене у оквиру габарита и волумена објекта, нпр. подизање коте пода приземља до 1,20 m, као и повећање спратне, односно светле висине просторија до предвиђене нормативима
 - Адаптација ће се одобравати у сврху промене намене (дела) простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњу или реконструкцију инсталација. Није дозвољена промена намене постојећег пословног, складишног или помоћног објекта (дела објекта) за потребе проширења капацитета производног процеса у постојећим привредним комплексима
- Адаптација тавана у поткровље може да се врши на следећи начин :
 - ако је основа објекта већа, односно сам таван пространији, мин. назидак од 1,20 односно макс. од 1,80 m може бити повучен од ободног зида при чему се не мења конструкција крова,
 - ако у оквиру тавана не могу да се реше потребе инвеститора, врши се делимична реконструкција објекта у смислу прописаних надзиђивања (дела) ободних зидова уз реконструкцију крова,
 - ако су назидци већ изведени а простор се третирао као таван, исти се претвара у поткровље на основу пројекта адаптације: просторије, отвори и инсталације.
- Доградња, реконструкција и адаптација у оквиру радова на једном објекту и у оквиру предходно датих услова, могу се комбиновати, а могу се одобрити у више наврата до потпуне максимално дозвољених габарита, спратности односно у свему складу са параметрима и врстом радова дозвољеним Планом за зону пословања мањег обима
- Доградња, надградња, реконструкција и адаптација не могу се одобрити на објектима који су бесправно саграђени
- Рушење постојећих објеката одобриће се у сврху изградње нових објеката односно уређења простора како је предвиђено условима из ПГР, а наложиће се ако је објект склон паду или је бесправно изграђен.
- Рушење објекта који припада градитељском наслеђу одобриће се након консултације са надлежном установом заштите и на основу њене сагласности односно услова.

Тачка 5.

Сви графички прилози основног Плана генералне регулације Руме (Сл.лист општина Срема бр.32/21) остају да важе у целости.