



**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

**ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
" ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ" У РУМИ**

Рума, мај 2021.

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

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ " У РУМИ**

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ДОО "КЕСЕР ИНЖЕЊЕРИНГ 2020" из Руме.

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ, УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И
ИЗГРАДЊУ РУМА

ДИРЕКТОР ЈУП "ПЛАН" РУМА
Јелена Бркљач, дипл.правник

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Сњежана Гвоић Муњас, дипл. инж. арх.



Рума, мај 2021.

САДРЖАЈ

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД.....	1
1. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА	1
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА	1
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	1
4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	4
5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И БИЛАНСОМ	4
6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	5

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ
2. Граница планског документа са планираном претежном наменом површина

В) ПРИЛОГ - ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана



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: Opština 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 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.srbija.gov.rs>).

Настави на следећој страни



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

Сњежана Ђ. Гвоић

дипломирани инжењер архитектуре

JMB 2501980335255

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1280 11



У Београду,
1. септембра 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/387315
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 Сњежана Ђ. Гвоић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1280 11

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 01.09.2021. 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.

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

План детаљне регулације "за део блока 4-1-2 у Централној зони" у Руми, обухвата простор који је Генералним планом Руме (Сл. Лист Општина Срема бр. 35/08) намењен централним садржајима, што значи свим видовима становања породичном, вишепородичном и мешовитом (породичном и вишепородичном), као и пословању из домена терцијарних делатности, трговина, угоститељство, администарција и разни видови услуга.

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

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

План се доноси за катастарске парцеле 708/1, 709/1, 709/2, 710, 711, 712, 713, 720, 721, 722/1, 722/2, 729, 730, 731, 732, 737, 738, 739/1, 739/2, 740/1, 740/2, 747, 748, 749, 750, к.о. Рума, које се налазе у централној зони, у грађевинском подручју насеља Рума, у складу са чланом 27 и 28, Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС" бр. 32/19).

Планско подручје обухвата простор од око 2,13 ха. Коначна граница Плана детаљне регулације утврдиће се нацртом плана.

1. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Плански документ обухвата катастарске парцеле 708/1, 709/1, 709/2, 710, 711, 712, 713, 720, 721, 722/1, 722/2, 729, 730, 731, 732, 737, 738, 739/1, 739/2, 740/1, 740/2, 747, 748, 749, 750, , и делове к.п.бр. 7260, 7261 и 7228, к.о. Рума.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана детаљне регулације "ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ" у Руми је Генерални План Руме ("Сл.лист општина Срема", бр.35/2008, 13/2015).

ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ

Према Генералном плану Руме, парцеле које су у обухвату планског подручја, лоциране су у границама грађевинског подручја Руме. Простор обухвата блок 4-1-2, у зони централних садржаја.

Генералним планом је утврђено да постојећи градски центри треба да се допуњују новим садржајима или да се из њих одстране функције које по својој природи не припадају центрима.

За блокове централне зоне Генералним планом је одређена обавеза разрада детаљним плановима, а све у складу са правилима из Генералног плана према одговарајућим наменама (нпр. породично, вишепородично и мешовито становање, пословање, и друге намене).

Зона примарног градског центра Руме сматра се простором од јавног интереса за град, уређиваће се и градити на основу планова разраде, комплекса и локација, делом и на основу правила и услова из генералног плана, прописа, стандарда и норматива за делатност која је садржај просторне целине.

Ова зона поред разноврсних јавних садржаја, подразумева и развој разних пословних садржаја, разне врсте услужних делатности, а као пратеће садржаје становање и то породично и вишепородично.

Делатности које се могу планирати у овој зони су из области: трговине, услужног занатства, услужних делатности, угоститељства и туризма, социјалне заштите, школства, културе, забаве, спорта, рекреације пословно-административне делатности, услужни сервиси, верски објекти, саобраћајни објекти и други објекти, уз услов да се ни на који начин не угрожава функционисање зоне и да се у складу са наменом може обезбедити потребан, прописан број паркинг места за кориснике.

У зонама централних садржаја нису дозвољене никакве производне или привредне активности нити услужно занатске делатности које на било који начин могу околину да угрозе буком, гасовима, отпадом било које врсте и слично.

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

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

3.1 ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ

Локација која је предмет Плана детаљне регулације налази се у саставу у зони централних садржаја, у центру насеља Рума.

3.2 ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ И УСЛОВИ

Геоморфолошке карактеристике - подручје Општине Рума је, у складу са геоморфолошким карактеристикама, подељено на четири морфолошке целине: Фрушку гору, лесну зараван, лесну терасу, и алувијалну раван.

Геолошке карактеристике - подручје Општине Рума 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 – на подручју Општине Рума налазе се велике површине под земљиштима врло високе производне вредности, погодним за узгој свих пољопривредних култура: чернозем карбонатни мицеларни на лесној тераси и лесном платоу, чернозем са знацима оглејавања у лесу и ливадска црница карбонатна на лесној тераси.

Климатске карактеристике - подручје Општине Рума припада 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 $17,6^{\circ}\text{C}$.

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 617,3mm, 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 учестаност има источни (Е) ветар који је заступљен са 242, а најмању јужни ветар (S) са 19‰ у годишњој расподели.

Хидрографске и хидрогеографске карактеристике

У геоморфолошком погледу нагнутост терена од севера према југу омогућава отицање вода природном гравитацијом према Сави, при чему на јужној половини општинског подручја (због смањења нагиба) има више правих, лучних и овалних депресија у којима се вода задржава приликом великих киша.

Територија Општине има неуједначено распрострањене количине подземних вода. Северни део Општине сиромашан је у погледу издашности и првог и другог водоносног слоја.

Површинску хидрографију Општине чине извори, фрушкогорски потоци, река Сава, забарени поток Вогањ и каналска мрежа.

На подручју Општине постоје потоци: Стејановачки, Кудош, Борковац, Јеленце и Међеш.

Сава, као гранична река, протиче јужним делом Општине у дужини од око 30 km. Пад реке на овом сектору је врло мали (0,098‰), а ширина варира између 200m и 600m.

Сеизмичке карактеристике

Подручја Општине Рума се, према подацима Републичког сеизмолошког завода, налази у зони 8° MCS.

3.3 ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

- К.п. бр. 709/2, 1. Породична стамбена зграда $P=100m^2$, 2. Помоћна зграда $P=41m^2$.
- К.п. бр. 709/1, 1. Породична стамбена зграда $P=112m^2$.
К.п. бр. 708/1, 1. Породична стамбена зграда $P=277m^2$, 2. Помоћна зграда $P=150m^2$.
- К.п. бр. 710, 1. Стамбена зграда за колективно становање $P=228m^2$.
- К.п. бр. 711, 1. Породична стамбена зграда $P=93m^2$, 2. Помоћна зграда $P=22m^2$, 3. Помоћна зграда $P=23m^2$.
- К.п. бр. 712, 1. Породична стамбена зграда $P=146m^2$.

- К.п. бр. 713, 1. Породична стамбена зграда $P=112\text{m}^2$, 2. Породична стамбена зграда $P=45\text{m}^2$, 3. Помоћна зграда $P=76\text{m}^2$.
- К.п. бр. 720, 1. стамбена зграда $P=156\text{m}^2$, 2. Помоћна зграда $P=62\text{m}^2$.
- К.п. бр. 721, 1. Породична стамбена зграда $P=153\text{m}^2$, 2. Помоћна зграда $P=30\text{m}^2$.
- К.п. бр. 722/1, 1. Породична стамбена зграда $P=61\text{m}^2$.
- К.п. бр. 722/2, 1. Породична стамбена зграда $P=68\text{m}^2$.
- К.п. бр. 729, површине 549m^2 , 1. Породична стамбена зграда $P=138\text{m}^2$, 2. Помоћна зграда $P=18\text{m}^2$,
- К.п. бр. 731, 1. Породична стамбена зграда $P=135\text{m}^2$.
- К.п. бр. 732, 1. Породична стамбена зграда $P=138\text{m}^2$, 2. Помоћна зграда $P=84\text{m}^2$, 3. Помоћна зграда-део $P=13\text{m}^2$, 4. Помоћна зграда $P=61\text{m}^2$
- К.п. бр. 737, 1. Породична стамбена зграда $P=76\text{m}^2$, 2. Помоћна зграда $P=8\text{m}^2$, 3. Земљиште под делом зграде $P=3\text{m}^2$, 4. Земљиште под делом зграде $P=1\text{m}^2$
- К.п. бр. 738, 1. Земљиште под делом зграде $P=3\text{m}^2$,
- К.п. бр. 739/1, 1. Породична стамбена зграда $P=146\text{m}^2$, 2. Стамбено пословна зграда $P=29\text{m}^2$,
- К.п. бр. 739/2, 1. Породична стамбена зграда $P=118\text{m}^2$,
- К.п. бр. 747, 1. Пословна зграда $P=271\text{m}^2$, 2. Остале зграде $P=75\text{m}^2$, 3. Остале зграде-део $P=117\text{m}^2$.
- К.п. бр. 737, 1. Породична стамбена зграда $P=76\text{m}^2$, 2. Помоћна зграда $P=8\text{m}^2$, 3. Земљиште под делом зграде $P=3\text{m}^2$, 4. Земљиште под делом зграде $P=1\text{m}^2$
- К.п. бр. 748, 1. Стамбено пословна зграда $P=153\text{m}^2$, 2. Помоћна зграда $P=24\text{m}^2$, 3. Помоћна зграда $P=34\text{m}^2$, 4. Помоћна зграда $P=33\text{m}^2$.
- К.п. бр. 749, 1. Пословна зграда $P=530\text{m}^2$, 2. Пословна зграда $P=235\text{m}^2$.
- К.п. бр. 750, 1. Пословна зграда $P=555\text{m}^2$, 2. Земљиште под делом зграде $P=239\text{m}^2$.

Напомена

Објекти уписани у лист непокретности на к.п.бр. 712, 713, 720, 729 и 731 су уклоњени, и не екзистирају више на терену, али решење о њиховом уклањању још није споредено у Служби за катастар непокретности.

3.4 НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБРА

На предметној локацији нема евидентираних непокретних културних и природних добара.

3.5 СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере заштите природе у ширем смислу подразумевају планске активности којима се штите природни ресурси: пољопривредно земљиште, шуме, надземне и подземне воде и ваздух, од негативног утицаја човековог деловања, односно активности којима се то деловање усклађује са капацитетима и карактером ресурса.

ПДР у различитим одредбама, непосредно или посредно, води рачуна о заштити и унапређењу природних ресурса, где се подразумевају изузетни

елементи који имају или могу имати статус природног добра. Неке створене вредности постале су део природног окружења и морају се чувати, одржавати и унапређивати.

3.6 ПОСТОЈЕЋА САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Постојећу саобраћајну матрицу чине три ободне саобраћајнице :

1. Улица 15.мај
2. Улица 27.октобра
3. Улица Орловићева

Део блока 4-1-2, који је у обухвату плана, се са истока наслања на Улицу Орловићеву, са запада на Улицу 27. октобра и са југа на Улицу 15.маја. Коридор Улице 15.маја има ширину од 18,60м до 20,0м, и коловоз ширине 6.0м са две коловозне траке и саобраћај се одвија у два смера. Са обе стране, уз постојећу регулацију, су изведени тротоари ширине око 1,8м. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде планског документа је првенствено да се створе повољни услови за ефикаснију реализацију планираних садржаја у планском подручју.

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

Планским решењем, сагледавају се и могућности формирања грађевинских парцела на основу исказаних потреба инвеститора, а све у циљу што рационалнијег коришћења земљишта, као и постојећих и планираних садржаја.

5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И БИЛАНСОМ

Концептуални оквир планирања заснован је на смерницама, односно стратегијама и циљевима развоја подручја општине Рума.

Део блока 4-1-2 , обухваћен овим Планом, налази се у зони централних садржаја.

Планом детаљне регулације " за део блока 4-1-2 у централној зони" у Руми, на предметној локацији се планира вишепородично становање и пословање.

Вишепородично становање

На парцели вишепородичног становања могућа је изградња вишепородичног стамбеног/стамбено пословног објекта, једног или више њих ако се ради о стамбеном комплексу, као и пратећих (помоћних) објеката (у функцији становања).

Степен заузетости на парцелама вишепородичног становања је 60%, степен изграђености је 3,0.

Максимална спратност за вишепородичне стамбене, стамбено пословне објекте је П+4+пк(или повучени спрат), (са или без подрума или сутерена), за помоћне објекте максимална спратност П+0, изузетно П+1.

Положај објекта на парцели је одређен грађевинским линијама које су дефинисане са свих страна, тј. у односу на регулациону линију.

Простор између дефинисаних грађевинских линија представља простор за планирану изградњу на локацији, а у складу са просторним параметрима (степен заузетости, степен изграђености), потребним објектима, саобраћајницама, инфраструктуром...

Предња грађевинска линија утврђена је на регулацији или до 3,0м увучена унутар сопствене парцеле.

Бочна грађевинска линија за вишепородичне објекте утврђује се на 4,0м од границе оба суседа.

Пословање

На парцелама пословања је могућа изградња пословног објекта и пратећих објеката уз пословање и објеката за потребе инфраструктуре.

Делатности које су дозвољене су из домена терцијарних делатности, трговина, угостителјство, администарција и разне врсте услуга.

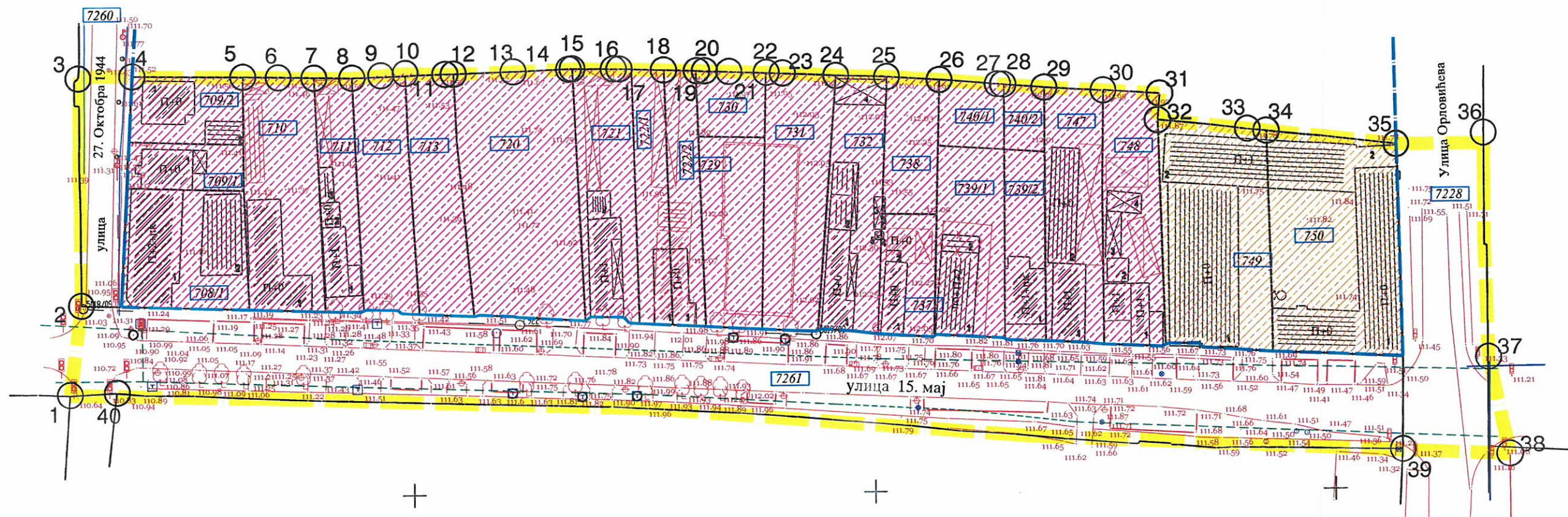
Степен заузетости на парцелама пословања је 70%, степен изграђености 3,0.

Максимална спратност пословних објеката је П+3 (са или без подрума или сутерена), с тим да висина објекта не прелази висину од 16,0м. Спратност помоћних објеката је максимално П+0. Предња грађевинска линија утврђена је на регулацији или до 3,0м увучена унутар сопствене парцеле.

Задња грађевинска линија је 1,0м удаљена од границе са суседом.

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Реализација Плана детаљне регулације " ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ" у Руми, омогућиће увођење нових садржаја, а све у циљу што рационалнијег коршћења земљишта, као и постојећих и планираних садржаја.



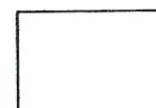
ПЛАНИРАНА НАМЕНА:



ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
СА МОГУЋИМ ПОСЛОВАЊЕМ
"ОСТАЛО" ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ



ПОСЛОВАЊЕ (терцијарне делатности)
"ОСТАЛО" ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ



УЛИЧНИ КОРИДОРИ
"ЈАВНО" ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ознаке:



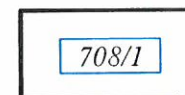
ГРАНИЦА ОБУХВАТА
ПЛАНА



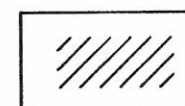
ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ
ОБУХВАТА ПЛАНА



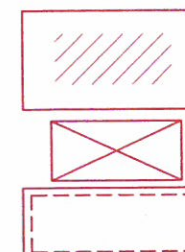
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ
У ОБУХВАТУ ПЛАНА



ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ



ОБЈЕКТИ бесправно изграђени и
објекти без употребне дозволе

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ" У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: Д.О.О Кесер инжењеринг 2020, Рума

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће за урбанистичко планирање,
управљање путевима и изградњу Рума

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Снежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.



НАЗИВ ЛИСТА:

ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА
ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА

R=1:1000

На основу члана 46. 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 и 9/2020) и члана 37. став 1. тачка 5. Статута Општине Рума ("Сл. лист општина Срема" број 18/2019) Скупштина Општине Рума, на седници одржаној дана 12.04.2021. године донела је

ОДЛУКУ

О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ "

У РУМИ

Члан 1.

Овом Одлуком приступа се изради Плана детаљне регулације „ За део Блока 4-1-2" у централној зони" у Руми, (у даљем тексту: План детаљне регулације).

Члан 2.

Границом плана обухваћен је део блока 4-1-2, са наменом централни садржаји, који се са истока наслана на Улицу Орловићеву , са запада на Улицу 27. октобра и са југа на Улицу 15. маја.

Оквирна граница Плана обухвата простор од 2,13ха.

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 (" 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 и 9/2020), Правилника о садржини , начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („ Сл. гласник РС ", бр. 32/2019) и Генералног плана Руме ("Сл. лист општина Срема" , бр. 35/2008, бр. 14/11-аутентично тумачење и 13/2015) .

Према одредбама Генералног плана Руме, блок 4-1-2 припада централној зони (примарни градски центар) са основном наменом централни садржаји.

Генералним планом је утврђено да постојећи градски центри треба да се допуњују новим садржајима или да се из њих одстрани функције које по својој природи не припадају центрима.

За блокове централне зоне Генералним планом је одређена обавезна разрада детаљним плановима, а све у складу са правилима из Генералног плана према одговарајућим наменама (нпр. породично, вишепородично и мешовито становање, пословање и друге намене).

Зона примарног градског центра Руме сматра се простором од јавног интереса за

град, уређиваће се и градити на основу планова разраде, комплекса и локација, делом и на основу правила и услова из генералног плана, прописа, стандарда и норматива за делатност која је садржај просторне целине.

Ова зона поред разноврсних јавних садржаја, подразумева и развој разних пословних садржаја, разне врсте услужних делатности, а као пратеће садржаје становање и то породично и вишепородично.

Делатности које се могу планирати у овој зони су из области: трговине, услужног занатства, услужних делатности, угоститељства и туризма, социјалне заштите, школства, културе, забаве, спорта, рекреације, пословно-административне делатности, услужни сервиси, верски објекти, саобраћајни објекти и други објекти, уз услов да се ни на који начин не угрожава функционисање зоне и да се у складу са наменом може обезбедити потребан, прописан број паркинг места за кориснике.

У зонама централних садржаја нису дозвољене никакве производне или привредне активности нити услужно занатске делатности које на било који начин могу околину да угрозе буком, гасовима, отпадом било које врсте и слично.

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

За израду плана детаљне регулације 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.

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 5.

Визија и циљеви планирања, коришћења и заштите планског подручја базирају се првенствено на елементима одрживог развоја, просторним могућностима и рационалном 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 6.

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 унутарпланског 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 Генералним планом Руме за садржаје у блоковима централне зоне.

Члан 7.

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

Члан 8.

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

Члан 9.

Средства за израду плана обезбедиће инвеститор Д.О.О. „ КЕСЕР ИНЖЕЊЕРИНГ 2020 " из Руме.

Члан 10.

За План детаљне регулације неће се радити Стратешка процена утицаја на животну средину.

Члан 11.

Рани јавни увид у материјал уз ову Одлуку и јавни увид у Нацрт Плана детаљне регулације биће изложен 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 12.

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

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Број: 06-54-11/2021-III
Дана: 12.04.2021. године
Рума

ПРЕДСЕДНИК
Стеван Ковачевић

за заменик председника

Кристина Кашић

