

ОПШТИНА РУМА

-ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-5 и 4-2-3 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ“
У РУМИ**

Јун 2022. године



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-

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-5 и 4-2-3 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ“ У РУМИ

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

“КЕСЕР ИНЖЕЊЕРИНГ 2020” ДОО

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:



ОПШТИНА РУМА

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:



**Јавно предузеће за урбанистичко
планирање, управљање путевима и
изградњу Рума**

Јун 2022. године

САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД:

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

- УВОД.....**
- 1. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА**
 - 2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА**
 - 3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КРОИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА**
 - 3.1 ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ**
 - 3.2 ПРИРОДНЕ КАРКТЕРИСТИКЕ И УСЛОВИ**
 - 3.3 ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ**
 - 3.4 НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБРА**
 - 3.5 СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**
 - 3.6 ПОСТОЈЕЋА САОБРАЋАЈНА МРЕЖА**
 - 4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**
 - 5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И БИЛАНСОМ**
 - 6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

II ГРАФИЧКИ ДЕО:

- 1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ – НАМЕНА ПРОСТОРА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА**
- 2. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА СА ПЛАНИРАНОМ ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА**

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. став1. 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 ДЕО БЛОКОВА 4-1-5 И 4-2-3 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ“ У РУМИ

Члан 1.

Овом одлуком приступа се изради Плана детаљне регулације „За део блокова 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони“ у Руми, (у даљем тексту: План детаљне регулације).

Члан 2.

Границом плана обухваћени су делови блокова 4-1-5 и 4-2-3, са наменом централни садржаји, који се са севера наслањају на Улицу Вељка Дугошевића, а са истока и запада на Павловачку улицу.

Оквирна граница Плана обухвата простор од око 63 ара.

Оквирна граница обухвата Плана дефинисана је графичким приказом који је саставни део 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 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, блокови 4-1-5 и 4-2-3 припадају централној зони (примарни градски центар) са основном наменом централни садржаји.

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 Планом је одређена обавеза разрада детаљним плановима, а све у складу са правилима из Плана према одговарајућим наменама (нпр. вишепородично становање).

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 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 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.

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 централне зоне.

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 ДОО "КЕСЕР ИНЖЕЊЕРИНГ 2020" из Рума.

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 .

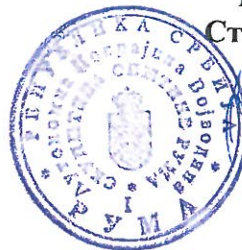
Члан 14.

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

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Број: 06-112-9/2021-III
Дана: 23.09.2021. године
Рума

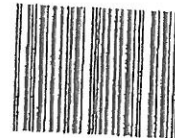
ПРЕДСЕДНИК
Стеван Ковачевић



Stevan Kovacevic



Република Српска
Агенција за привредне регистре



5000183229699

Регистар привредних субјеката

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 Брљач
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 URBANISTIЧКО PREDUZEЋE 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).

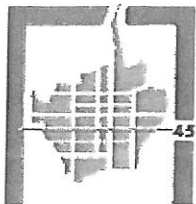
УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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.



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 : 378 /22

Рума, 29.04.2022.

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

МАРИЈАНА МАНДИЋ , дипломирани инжењер архитектуре - мастер , одговорни урбаниста са лиценцом број 200 1421 13 именује се за руковођење израдом

Плана детаљне регулације „За део блока 4-5-2 и 4-2-3 у централној зони“ у Руми .



В.Д. ДИРЕКТОРА

Владислава Повић
Владислава Повић, дипл. инж. грађ.



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 израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1421 13



У Београду,
26. децембра 2013. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић

ДИП. ИНЖ. СР

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.



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

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

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

Изјављујем да је Елаборат Раног јавног увида Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-5 и 4-2-3" у Руми 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:

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

План детаљне регулације "за део блока 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони" у Руми, обухвата простор који је Планом генералне регулације Руме (Сл. лист Општина Срема бр. 32/21) намењен зони централних садржаја.

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 очекиване ефекте планирања у погледу унапређења начина коришћења простора.

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: 24, 25/1, 25/2, 26/1, 26/2, 28, 29/1, 29/2, 30, део 7267 и део 7270 к.о. Рума, које се налазе у зони централних садржаја, 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 63а.

1. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Плански документ обухвата катастарске парцеле: 24, 25/1, 25/2, 26/1, 26/2, 28, 29/1, 29/2, 30, део 7267 и део 7270 к.о. Рума.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони" у Руми је План генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр.32/21).

ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ

Према Плану генералне регулације Руме, парцеле које су у обухвату планског подручја, лоциране су у границама грађевинског подручја Руме. Простор обухвата део блока 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони.

За зону централних садржаја важе следећа правила и услови:

- Изградња објеката на парцелама које припадају зони централних садржаја вршиће се на основу планова разраде, изузетно и Урбанистичким пројектима укључујући и архитектонско-урбанистичке конкурсе, посебно за површине и објекте јавне намене као и директном применом плана за објекте који задржавају постојећу намену.

Планови разраде

- Обавезна израда планова разраде за блокове ужег градског центра: 1-1-1, 1-1-2, 2-1-1, 2-1-2, 3-1-2, 4-1-4, 4-1-5 и 4-1-6, а ради ће се и за све остале блокове намењене централним садржајима у којима ће се, до доношења планова разраде, уређење и изградња, зависно од намене, вршити према правилима утврђеним урбанистичким пројектима или директном применом плана.

Директно спровођење:

- До доношења планова разраде, у блоковима намењеним централним садржајима могуће је на постојећим парцелама породичног становања изградња породичних објеката са или без пословања, реконструкција, доградња и изградња нових стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката (замена постојећих објеката новим) као и изградња пратећих објеката уз породично становање, односно пословање у свему према параметрима утврђеним овим планом.
- За објекте на евиденцији завода за заштиту споменика културе као и објекте који се налазе у просторно-културно историјској целини неопходна је сагласност Завода за заштиту споменика културе.

Урбанистички пројекти урбанистичко архитектонске разраде локације

- За изградњу објеката јавне намене у свим блоковима намењеним централним садржајима, као и изградњу пословних објеката намењених за трговину, угоститељство, здравство, културу, забаву, верски објекти и друге различите форме пословања, обавезна је израда Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације према смерницама из овог плана. 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.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ НАМЕЊЕНЕ ОБЈЕКТИМА СТАНОВАЊА

- На постојећим парцелама породичног становања са или без пословања, могућа је реконструкција, адаптација и доградња постојећих, као и изградња нових стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката (замена постојећих објеката новим) као и изградња пратећих објеката уз становање, односно пословање у свему према параметрима утврђеним овим планом.
- Индекс заузетости за објекте породичног становања је макс.60%, за чисто стамбене парцеле, ако се у оквиру објекта или парцеле се налази пословање индекс заузетости макс.70%. Индекс изграђености макс.2,0. Максимална спратност главног: стамбеног, стамбено-пословног, пословно стамбеног објекта је П+2, помоћних објеката П+0, уколико се парцела на којој се гради не налази зони заштићене културне целине где је обавезно очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације. За такве објекте услове изградње прописује Завод за заштиту споменика културе.
- За објекте вишепородичног становања обавезна је израда Плана детаљне регулације. Макс, индекс заузетости је 60%. Индекс изграђености макс.3,0.под условом да анализом локације та изграђеност буде оправдана.

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

3.1 ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ

Локација која је предмет Плана детаљне регулације налази се у зони централних садржаја, у средишњем делу 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 равну.

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 11,0°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 (25,0°C и 30,0°C) износи просечно годишње 25,3% односно 8%. Средња годишња температура у вегетационом периоду (април-септембар) је врло повољна и износи 17,60°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 617,3мм, јуни је најкишовитији, а септембар најсувљи месец. Висина падавина у вегетационом периоду износи просечно 331,9 мм.

Вредност годишњих честина праваца ветрова и тишина показује да највећу учестаност има источни (Е) ветар који је заступљен са 24,2%, а најмању јужни ветар (С) са 1,9% 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 км. Пад реке на овом сектору је врло мали (0,098‰), а ширина варира између 200м и 600м.

Сеизмичке карактеристике

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

3.3 ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

- према катастру непокретности, лист бр. 2869 к.о. Рума на к.п. бр. 24: зграда број 1 – породична стамбена зграда, површине 53м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге).
- према катастру непокретности, лист бр. 5237 к.о. Рума на к.п. бр. 25/1: зграда број 1 – породична стамбена зграда, површине 81м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге).

- према катастру непокретности, лист бр. 3399 к.о. Рума на к.п. бр. 25/2: зграда број 1 – породична стамбена зграда, површине 127м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге).
- према катастру непокретности, лист бр. 5237 к.о. Рума на к.п. бр. 26/1 нема евидентираних објеката.
- према катастру непокретности, лист бр. 3399 к.о. Рума на к.п. бр. 26/2 нема евидентираних објеката.
- према катастру непокретности, лист бр. 2607 к.о. Рума на к.п. бр. 28: зграда број 1 – породична стамбена зграда, површине 104м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге).
- према катастру непокретности, лист бр. 13008 к.о. Рума на к.п. бр. 29/1: зграда број 1 – породична стамбена зграда, површине 161м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге).
- према катастру непокретности, лист бр. 13008 к.о. Рума на к.п. бр. 29/2: зграда број 1 – помоћна зграда, површине 24м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге).
- према катастру непокретности, лист бр. 1494 к.о. Рума на к.п. бр. 30: зграда број 1 – породична стамбена зграда, површине 146м², спратности по+П+0 (објекат преузет из земљишне књиге).

Напомена

На предметним кп бр. 24, 25/1, 25/2, 26/1, 26/2 и 28 су изадти Локацисјки услови за изградњу стамбено-пословног објекта (спратности П+Г+4) са отвореном гаражом (спратности П+4), укупне бруто површине 7772,93м², уз претходно уклањање свих постојећих објеката на предметним катастарским парцелама.

3.4 НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБРА

На предметној локацији нема евидентираних непокретних културних и природних добара.

3.5 СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере заштите животне средине у ширем смислу подразумевају планске активности којима се штите природни ресурси: 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 животне средине.

3.6 ПОСТОЈЕЋА САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Постојећу саобраћајну матрицу чине две ободне саобраћајнице :

1. Улица Вељка Дугошевића
2. Улица Павловачка

Делови блокова 4-1-5 и 4-2-3, који су у обухвату плана, се са севера наслањају на улицу Вељка Дугошевића а са истока и запада на Павловачку улицу.

Коридор Улице Вељка Дугошевића има ширину од 18,76м до 21,55м, 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 од 1,73м до 2,79м. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Коридор Павловачке улице има ширину од 21,66м до 22,40м, 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 од 1,65м до 2,66м. 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.

Делови блокова 4-1-5 и 4-2-3, обухваћени овим Планом, налази се у зони централних садржаја. Планом детаљне регулације "за део блока 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони" у Руми, на предметној локацији се планира вишепородично становање.

Вишепородично становање

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

Макс, индекс заузетости је 60%. Индекс изграђености макс.3,0.под условом да анализом локације та изграђеност буде оправдана.

Проценат озелењености парцела намењених вишепородичном становању треба да буде најмање 30%.

Максимална спратност за вишепородичне стамбене, стамбено пословне објекте је П+4 (уколико се анализом простора приликом израде плана разраде докаже да је ова спратност оправдана) са или без подрума или сутерена, за помоћне објекте максимална спратност П+0 (у изузетним случајевима гараже се могу организовати и на више нивоа уколико се покаже оправданост такве изградње), са или без подрума или сутерена.

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...

Бочна грађевинска линија за вишепородичне објекте утврђује се на 4,0м од границе оба суседа (размак између објеката на сопственој и на суседним парцелама је минимално 1/2 висине вишег објекта али не мање од 4,0м).

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Реализација Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони" у Руми, омогућиће увођење нових садржаја, а све у циљу што рационалнијег коришћења земљишта, као и постојећих и планираних садржаја.



Обрађивач:

Маријана Мандић, диа-мастер

ГРАФИЧКИ ДЕО

ПРИЛОЗИ

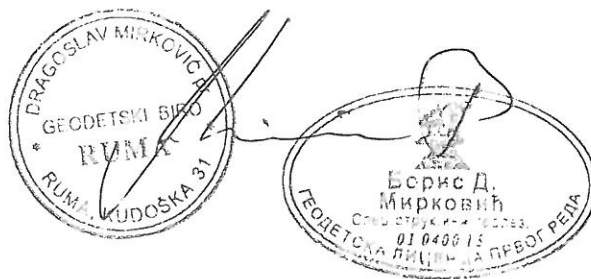
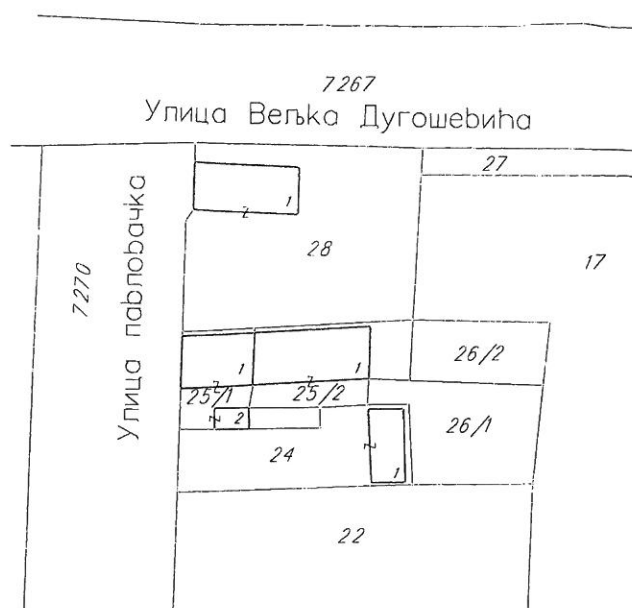
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одсек за катастар непокретности Рума
Број: 953-094-21871/2021
Датум: 07.12.2021. године

Катастарска општина: Рума
Број листа непокретности: 2869, 5237, 3399, 2607

КОПИЈА ПЛАНА

Размера 1: 1000

Катастарска парцела број: 24, 25/1, 25/2, 26/1, 26/2, 28



Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана

Копирао Хрговић Ивана

У Руми 08.12. 2021. године.

Овлашћено лице

Sladjana Vlacic Prica
12/9/2021 9:20:36 AM

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одсек за катастар непокретности Рума
Број: 953-094-21871/2021
Датум: 07.12.2021. године

Катастарска општина: Рума
Број листа непокретности: 392, 13008, 1494

КОПИЈА ПЛАНА

Размера 1: 1000
Катастарска парцела број: 29/1, 29/2, 30



Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана

Копирао Хрговић Ивана

У Руми 08.12. 2021. године.

Овлашћено лице

Sladjana Vlacic Prica
12/9/2021 9:20:59 AM

Одштампани примерак оригиналног електронског документа