

В/ ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

- Закон о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009, 64/2010-Одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019 и 47/2025);
- План генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/21, 2/23, 9/24, 7/25);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације „за блокове 3-14-1 и 3-14-3 у индустријској зони” у Руми ("Сл.лист општина Срема", бр.34/2024).

Планови од утицаја на планско подручје Измена и допуна Плана:

- Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Шид – деонице Стара Пазова – Голубинци – Шид и железничке пруге Инђија – Голубинци ("Службени лист АПВ", бр. 32/2025);

1.1. Извод из Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Шид – деонице Стара Пазова – Голубинци – Шид и железничке пруге Инђија – Голубинци ("Службени лист АПВ", бр. 32/2025);

Подручје обухваћено границом Просторног плана, обухвата делове катастарских општина у следећим јединицама локалне самоуправе:

- Општина Стара Пазова - КО Стара Пазова и КО Голубинци;
- Општина Инђија - КО Инђија и КО Љуково;
- Општина Рума - КО Рума, КО Путинци, КО Добринци, КО Краљевци, КО Вогањ, КО Марђелос;
- Град Сремска Митровица - КО Сремска Митровица, КО Шашинци, КО Лаћарак, КО Мартинци и КО Кузмин;
- Општина Шид - КО Шид, КО Кукујевци, КО Бачинци и КО Гибарац.

Магистралне пруге бр.101/105 Београд Центар - Стара Пазова - Шид - државна граница - (Товарник)/(Београд Центар) - Стара Пазова - Нови Сад - Суботица - државна граница - (Келебија) (сегменти међународних коридора TER⁸ Е-70 и Е-85), деоница Стара Пазова - Голубинци - Шид и магистралне пруге бр.121 Инђија - Голубинци, представљају део железничког транзитног коридора за везу Западне и Централне Европе са Грчком, Турском и Блиским Истоком, а исто тако су најзначајнија транспортне осовине саобраћајне мреже Републике Србије. Просторни план има за циљ модернизацију постојеће железничке пруге која повезује Србију и Хрватску (ЕУ) и представља део главне железничке пруге Београд-Загреб и даље је део Паневропског коридора Х, огранак „ц“ и део железничког теретног коридора Алпи - Западни Балкан.

Простор који је обухваћен Просторним планом, захтева посебне режиме заштите, организације, уређења и коришћења. Међусобно повезивање урбаних центара и њихово повезивање са ширим окружењем, представља једну од најзначајнијих мера за уравнотеженији просторни развој АП Војводине. Дефинисање и остваривање циљева просторног развоја добро конципиране и функционално уравнотежене инфраструктурне мреже осигураће полицентрични и уравнотежени развој у простору, омогућиће ефикасну повезаност, висок комунални стандард и минималну девастацију простора, што ће у великој мери допринети побољшању приступачности, како региона у целини, тако и мањих територијалних целина унутар региона.

⁸ TER - Trans-European Railways

Основна концепција модернизације и реконструкције железничке пруге Београд - Шид - државна граница Хрватске, деоница Стара Пазова - Рума - Шид - државна граница Хрватске подразумева формирање двоколосечне магистрална пруга за обострани мешовити (путнички и теретни) саобраћај за пројектну брзину возова до 200 km/h, док је деоница пруге Инђија - Голубинци пројектована је као двоколосечна (додавањем новог колосека) за пројектне брзине од 120 km/h као најрационалније решење.

Комплетна траса је подељена у пет поддеоница и то:

- Поддеоница 1:

- Голубинци укључиво - Рума искључиво (од km 43+505.029 до km 62+469.577)

- Поддеоница 2:

- Рума укључиво - Сремска Митровица искључиво (од km 62+469.577 до km 79+238.532)

- Поддеоница 3:

- Сремска Митровица укључиво - Шид - Др. граница (од km 79+238.532 до km 120+640.442)

- Поддеоница 4:

- Инђија искључиво- Голубинци искључиво (од km 1+994.834 до km 4+720.632)

- Поддеоница 5:

- Стара Пазова искључиво- Голубинци искључиво (од km 36+426.560 до km 43+505.029)

Деоница између стационача од km 64+347 (укрштање железничке пруге и ул Владимира Назора у Руми) до km 64+895.188 (стационаже у оквиру Поддеонице 2), налази се непосредно уз обухват Измена и допуна Плана детаљне регулације „за блокове 3-14-1 и 3-14-3 у индустријској зони“ у Руми, са јужне стране и од утицаја је на подручје обухваћено Изменама и допунама Плана.

Просторним планом утврђују се зоне заштите постојећих железничких пруга (магистралне, регионалне и манипулативне) и задржава се утврђена регулациона ширина истих, као земљиште јавне намене - грађевинско земљиште у јавној својини са постојећом наменом за јавни железнички саобраћај.

Појаси заштите и режими коришћења и уређења регионалне и манипулативне железничке пруге утврђују се на основу члана 2. Закона о железници. Просторним планом се у коридору магистралне пруге установљавају следећи обострани **појасеви/зоне заштите железничке пруге:**

- **пружни појас** - ширине 8 m (6 m у грађевинском подручје насеља) од осе колосека са обе стране пруге, земљиште испод пруге и ваздушни простор у висини од 14 m. Пружни појас обухвата и земљишни простор службених места (станица, укрсница, стајалишта, распутница и слично) који обухвата све техничко-технолошке објекте, инсталације и приступно-пожарни пут до најближег јавног пута;

- **инфраструктурни појас** - ширине 25 m од осе колосека са обе стране пруге;

- **заштитни пружни појас** - ширине 100 m од осе колосека са обе стране пруге.

Режими коришћења и уређења простора у коридору железничке пруге:

- Пружни појас - успоставља се режим забране изградње свих објеката који нису у функцији железничког саобраћаја, и у којем се може дозволити постављање каблова, електроенергетских нисконапонских водова за осветљавање, водовода и канализације, електронске ваздушне линије и водови и други водови и слични објекти и постројења на основу претходно прибављене сагласности од управљача железничке инфраструктуре;

- Инфраструктурни појас - успоставља се режим строго контролисаног коришћења простора где се осим у зони пружног појаса, изузетно могу градити објекти који нису у функцији железничког саобраћаја и трамвајски и тролејбуски контактни водови и постројења, а на основу испуњених услова и сагласности коју подносиоцу захтева издаје управљач инфраструктуре, као поверено јавно овлашћење, у форми решења, и ако је изградња тих објеката предвиђена урбанистичким планом јединице локалне самоуправе која прописује њихову заштиту. Прописане мере заштите тих објеката спроводи инвеститор објекта о свом трошку;

- Заштитни пружни појас - успоставља се режим контролисаног коришћења простора, којим се на удаљености од 50 m од осе колосека, не дозвољава изградња следећих објеката: рудника, каменолома у којима се користе експлозивна средства, индустрија хемијских и експлозивних производа, постројења и других објеката за која се ограничења утврде у складу са посебним прописима, док је дозвољено планирање пословних и комерцијалних објеката на удаљености од 25 m од осе крајњег колосека.

Граница обухвата посебне намене је и граница детаљне разраде и садржи осим двоколосечне пруге (са пружним објектима и свим елементима профила) и станичне објекте и капацитете као и сервисне саобраћајнице и манипулативне површине.

Појаси заштите и режими коришћења и уређења коридора магистралне пруге утврђују се овим Просторним планом на основу члана 2. и члана 71. Закона о железници.

У пружном и инфраструктурном појасу пруге успоставља се трајна обавеза прибављања услова/сагласности од стране управљача јавне железничке инфраструктуре код планирања, пројектовања и извођења грађевинских и земљаних радова.

Коридори, појасеви заштите и режим коришћења и уређења простора у коридорима осталих државних и општинских путева утврђују се просторним плановима јединице локалне самоуправе.

Тачка 1.

Изменама и допунама Плана детаљне регулације „за блокове 3-14-1 и 3-14-3 у индустријској зони” у Руми мења се и допуњује План детаљне регулације „за блокове 3-14-1 и 3-14-3 у индустријској зони” у Руми ("Сл.лист општина Срема", бр.14/2007).

Носилац израде Измена и допуна Плана детаљне регулације „за блокове 3-14-1 и 3-14-3 у индустријској зони” у Руми је Општинска управа Општине Рума, Одељење за урбанизам и грађење, а израђивач је Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума.

Измене и допуне Плана детаљне „за блокове 3-14-1 и 3-14-3 у индустријској зони” у Руми су мањег обима, у складу са одредбама члана 51б Закона о планирању и изградњи и члана 72 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, спроводиће се по скраћеном поступку.

Измене и допуне Плана детаљне регулације „за блокове 3-14-1 и 3-14-3 у индустријској зони” у Руми садрже текстуални део и графичке приказе у размери 1:1000.

Тачка 2.

Границом планског подручја Измена и допуна Плана детаљне регулације „за блокове 3-14-1 и 3-14-3 у индустријској зони” у Руми обухваћене су:

- целе катастарске парцеле број: 6845/24, 6845/25, 6845/26, 6845/27, 6846/1, 6846/2, 6846/3, 6854/1, 6854/26, 6854/27, 6854/28, 6854/29, 6854/30, 6882 и 12888 к.о. Рума и
- делове катастарских парцела број: 6845/1 и 6854/6 к.о. Рума.

Граница Измена и допуна Плана обухвата простор од 47.510,0m².

Опис границе обухвата Измена и допуна Плана

Обухват „1“:

Почетак границе је у тачки 1 која се налази на тремеђи парцела 6846/2, 6853/2 и 7384/1.

Од тачке 1 граница води ка северу преко тачака 2, 3, 4, 5, 6, 7 и 8, западном границом парцела 6846/2, 6846/3, 6846/1 и 6854/1 до тачке 9 на тремеђи парцела 6854/1, 6847 и 6845/1.

Од тачке 9 граница наставља ка северу западном границом парцеле 6845/1 (канал Јеленци 2) до тачке 10 која се налази на тремеђи парцела 6845/1, 6847 и 6724.

Од тачке 10 граница ломи ка североистоку, пресеца парцелу 6845/1 управно на њену источну границу, до тачке 11.

Од тачке 11 граница се ломи ка југоистоку и води источном границом парцеле 6845/1 преко тачке 12 до тачке 13, одакле се ломи ка истоку северном границом исте

парцеле до тачке 15, затим ломи ка југу границом исте парцеле до тачке 16 која се налази на тромеђи парцела 6845/1, 6817 и 6854/1.

Од тачке 16 граница се ломи ка истоку и води северном границом парцеле 6854/1 преко тачке 17 до тачке 18, па даље северном границом парцеле 6854/27 до тачке 19 која се налази на тромеђи парцела 6845/27, 6817 и 6854/30.

Од тачке 19 граница се ломи ка североистоку и води границом парцеле 6854/30 до тачке 20 која се налази на тромеђи парцела 6817, 6854/30 и 6855.

Од тачке 30 граница се ломи ка истоку и води северном границом парцеле 6854/30 до тачке 21 која се налази на тромеђи парцела 6854/30, 6855 и 6854/6.

Од тачке 21 граница се ломи ка југозападу и води југоисточном границом парцела 6854/30, 6854/29 и 6854/1 преко тачака 22, 23 и 24 до тачке 25 која се налази на тромеђи парцела 6854/1, 6854/26 и 6854/6.

Од тачке 25 граница се ломи ка југоистоку, пресецајући парцелу 6854/6 (канал Јеленци крак 2) до пресека са њеном источном границом до тачке 26.

Од тачке 26 граница се ломи ка југозападу и води границом парцеле 6854/6 преко тачке 27 до тачке 28 која се налази на тромеђи парцела 6854/6, 6854/7 и 7384/1.

Од тачке 28 граница се ломи ка истоку и води границом парцеле 6854/6 преко тачке 29 до тачке 30 која се налази на тромеђи парцела 6854/6, 6854/26 и 6845/25.

Од тачке 30 граница води југоисточном границом парцела 6845/ 25 и 6846/2 до почетне тачке границе, тачке 1.

Обухват „2“:

Почетак границе је у тачки 31 која се налази у југоисточном темену парцеле 12888.

Од тачке 31 граница води ка истоку, јужном границом парцеле 12888 преко тачака 32, 33, 34 и 35 до тачке 36 која се налази на тромеђи парцела 6883/3, 7384/2 и 7384/6.

Од тачке 36 граница ломи ка северу и води западном границом парцеле 12888, преко тачака 37 и 38 до тачке 39, одакле наставља ка северу границом исте парцеле до тачке 40 која се налази на тромеђи парцела 12888, 6859/1 и 7384/2.

Од тачке 40 граница се ломи ка истоку и води северном границом парцеле 12888 преко тачака 41 и 42 до тачке 43 која се налази на тромеђи парцела 12888, 6859/1 и 7334/1.

Од тачке 43 граница се ломи ка југу и води источном границом парцеле 12888 (регулацијом улице Владимира Назора) до почетне тачке 31.

2. ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ ПЛАНА:

У општем делу, тачка 3. Опис границе подручја обухваћеног Планом,
ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ : ПОСТОЈЕЋЕ К.П. У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПДР
(СПИСАК КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦИ ОБУХВАТА ПДР-е ЗА БЛОКОВЕ БР.
3-14-1 И 3-14-3 (ДЕО ИНДУСТРИЈКЕ ЗОНЕ) У РУМИ) ... (подаци о парцелама преузети
из достављеног материјала од стране инвеститора),

- у називу четврте колоне после речи „корисници“ додаје се реч „/власници“.

- под редним бројем 14. брише се „ДС“-државна својина и додаје „ПС“ – приватна својина; брише се ЖТО Ср.Митровица и додаје „Тргоцентар 94 доо“
- под редним бројем 15. брише се „ДС“-државна својина и додаје „ПС“ – приватна својина; брише се „Брацановић (сувласници од 1-7)“ и додаје „Мелтал доо“;
- бришу се редни бројеви „31.“, „37.“, „39.“ и „51.“; бришу се и парцеле под тим редним бројевима и то „6854/5“, „6854/2“, „6854/3“ и „6854/14“;
- брише се цео ред „58., 6845/22, ДС, Брацановић и сувласници“;
- брише се цео ред „59., 6845/23, ДС, Брацановић и сувласници“;
- бришу се цели редови „70., 71. и 72“;
- под редним бројем 74. брише се „ДС ПИК Сирмиум*СОУР*, Агресрем*Рума“ и додаје „ЈС Општина Рума“;
- на крају табеле, после редног броја 98, додају се нови редови од 98. до 111:

99.	6845/24	ЈС	ОПШТИНА РУМА
100.	6845/25	ЈС	ОПШТИНА РУМА
101.	6845/26	ЈС	ОПШТИНА РУМА
102.	6845/27	ЈС	ОПШТИНА РУМА
103.	6846/1	ПС	*Мелтал“ доо
104.	6846/2	ЈС	ОПШТИНА РУМА
105.	6846/3	ЈС	ОПШТИНА РУМА
106.	6854/26	ЈС	ОПШТИНА РУМА
107.	6854/27	ЈС	ОПШТИНА РУМА
108.	6854/28	ЈС	ОПШТИНА РУМА
109.	6854/29	ЈС	ОПШТИНА РУМА
110.	6854/30	ЈС	ОПШТИНА РУМА
111.	12888	ПС	*Тргоцентар 94“ доо

У поглављу ПЛАН,

Тачка 5. Просторно уређење у зони ПДР са приказом формирања просторних целина (блокова), подтачка 5.1. Намена површина,

- у првом ставу, тачка 1, бришу се речи „израдом УПР-ова“;
- поднаслов В) Подела на грађевинске целине (подблокове), планиране трасе саобраћајница и комуналне инфраструктуре у простору ПДР-е, Табеларни приказ просторних целина у границама ПДР-е:, у табели мења се површина подблока бр. 3, брише се „23.535,00...(2,35 ха)“ и додаје „32.019,00...(3,2ha)“, мења се површина подблока 4, брише се „61.702,00...(6,2 ха)“ и додаје „53.218,00...(5,3ha)“

У поглављу Правила и услови уређења и изградње у простору ПДР-е,

Тачка 7. Правила уређења простора, подтачка 7.1. Подела на „јавно“ и остало грађевинско земљиште,

- у првом ставу, тачка а) „јавно“ грађевинско земљиште, после речи „сачињавају габарити нових улица“ додаје се „, канали“;
- у другом ставу, у тексту у загради, бришу се речи „урбанистичког пројекта (УПР-а),“ и додаје реч „пројекта“;

- у другом ставу, у првој алинеји, бришу се речи „урбанистичких пројеката,“ и додаје реч „пројеката“.

Тачка 7. Правила уређења простора, подтачка 7.2. Подела на зоне по врстама услова за изградњу и уређење,

- у првом ставу, прва алинеја, бришу се речи „израдом УПР-а“.

Тачка 7. Правила уређења простора, подтачка 7.3. Правила парцелације, у табели:

- бришу се редови и редни бројеви 4., 13., 15., 16. и 17., бришу се парцеле 6883/1, 6854/2, 6854/5, 6845/22 и 6845/23

- у реду под редним бројем 14., поред броја парцеле „6854/1“ додаје се реч „(део)“;

- у реду под редним бројем 60., поред броја парцеле „6845/1“ додаје се реч „(део)“;

- на крају табеле, после редног броја 65, додају се нови редови од 66. до 74:

66.	6846/2
67.	6846/3
68.	6846/1 (део)
69.	6845/24
70.	6845/25
71.	6854/26
72.	6854/27
73.	6854/28
74.	12888 (део)

Тачка 7. Правила уређења простора, подтачка 7.3. Правила парцелације, у трећем ставу:

- брише се реч „УПР-а“ и додају речи „пројекта препарцелације“, а после речи „или могућа је даља“ додаје се реч „парцелација/“.

Тачка 7. Правила уређења простора, подтачка 7.4. Урбанистичка регулација уређења простора,:

- после трећег става додаје се нови став и гласи: „Предња грађевинска линија, у односу на регулацију улица које имају регулацију ширине преко 25,0 m или када је коловоз довољно удаљен од регулације (најмање 10,0 m), конкретно ул. Владимира Назора утврђује се на растојању од 5,0 m. У зони између регулационе и грађевинске линије могуће је поставити паркинге, портирнице или рекламне елементе (тотеме, надстрешнице за бицикле изузетно и за засењивање паркинга и сл.).“

- после четвртог става додаје се нови став и гласи: „Бочне грађевинске линије могу бити утврђене и на мањем растојању, али не мањем од 1m, уз услов да је задовољено растојање између објеката на суседним парцелама.“

Тачка 7. Правила уређења простора, подтачка 7.6. Саобраћајне, енергетске, водопривредне, комуналне и друге инфраструктуре, поднаслов Фекална канализација,

- на крају текста додаје се нови текст који гласи:

„Планираном трасом јужне индустријске саобраћајнице пружа се Источни колектор фекалне канализације Ø500 који прелази у Ø600 и води даље испод железничке пруге до уређеја за пречишћавање отпадних вода (УПОВ Рума).

Преко к.п. бр 6846/1 к.о. Рума прелази огранак Западног колектора фекалне канализације Ø400, који се затим спаја са Источним колектором, пролазе испод железничке пруге и воде до уређеја за пречишћавање отпадних вода.

У делу зоне канала, односно на делу к.п. бр. 6846/1 к.о. Рума, мора се обезбедити заштита, приступ и несметано одржавање дела Западног колектора фекалне канализације. Шахтови и цевоводи фекалне канализације морају бити функционални и континуирано одржавани.

Планирана је реконструкција и доградња Западног колектора фекалне канализације у Руми. Планирана траса се води паралелно са Индустријском улицом до пројектоване црпне станице, а од црпне станице потисни цевовод до улице Владимира Назора одакле се истом улицом наставља главни гравитациони колектор канализације отпадних вода у Руми.“

Тачка 7. Правила уређења простора, подтачка 7.6. Саобраћајне, енергетске, водопривредне, комуналне и друге инфраструктуре,

- Поднаслов „Електрика“ се брише и додаје нови поднаслов „Електромережа“;
- послње првог става додаје се нови став и гласи:

„Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица ТС 20/0,4 kV „Асфалтна база стара“ инсталисане снаге до 630 kVA. Постојећа НН (0,4 kV) мрежа је у предметној зони изведена подземно. Постојећа ВН (20 kV) мрежа предметног подручја је изведена кабловски.“

- у петом ставу, после прве реченице додаје се текст:

„Да би се омогућила изградња нових кабловских водова потребно је у будућим улицама обезбедити коридор ширине 1,5м за пролаз високонапонске и нисконапонске кабловске мреже, при чему се не сме дозволити да кабл буде испод коловоза, сем на местима укрштања.“

Тачка 7. Правила уређења простора, подтачка 7.6. Саобраћајне, енергетске, водопривредне, комуналне и друге инфраструктуре, Поднаслов ТК Мрежа:

- на крају текста овог поднаслова, додаје се нови текст који гласи:

„На подручју Измена и допуна Плана изведене су трасе електронске комуникационе мреже подземне бакарне дистрибутивне мреже и оптички каблови од посебне важности.

Пре почетка било каквих грађевинских радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом Телеком Србија, извршити трасирање и обележавање трасе постојећих каблова помоћи инструмента трагача каблова како би се дефинисали тачан положај и дубина телекомуникационих каблова, да би се затим одредио начин заштите постојећих тк каблова уколико су угрожени.

За заштиту и обезбеђивање постојећих објеката „Телекома Србије“ предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како, не би, на било који начин дошло до угрпжавања механичке стабилности и техничке исправности предметних објеката. Измештање надземних објеката мреже електронских комуникација видљивих на терену, а од којих не могу да се планирају прописана растојања, изводе се на рачун инвеститора планираног објекта.

Сви грађевински радови у непосредној близини постојећих ТК објеката врше искључиво ручним путем, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.

У случају евентуалног оштећења постојећих објеката или прекида телекомуникационог саобраћаја услед извођења радова, инвеститор је дужан да надокнади штету надлежном предузећу.

Уколико је потребно измештање потребних ТК објеката, неопходно је да се инвеститор, за чију се изградњу издају услови, обрати надлежном предузећу, а које ће о трошку инвеститора извршити измештање у свему према условима Телеком Србија.

Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка извођења радова на измештање, заштити и обезбеђењу постојећих објеката „Телеком Србије“, у писаној форми обрати Телекому Србија АД, надлежној Служби за планирање и изградњу мреже у чијој надлежности се налази зона планиране изградње, ради вршења сртучног надзора, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа и руководиоца градилишта.

Телеком Србија ће обезбедити стручно лице ради вршења надзора над предвиђеним радовима.

По завршетку радова инвеститор/извођач је у обавези да у писаној форми обавести исту надлежну службу за које су тражени услови.“

Тачка 7. Правила уређења простора, подтачка 7.6. Саобраћајне, енергетске, водопривредне, комуналне и друге инфраструктуре, Поднаслов Гасовод:

- на крају текста овог поднаслова, додаје се нови став који гласи:

„Постојећи прикључни шахт на к.п. бр. 6854/27 к.о. Рума за правло лице „Мелтал“ ће се изместити положајно (висински и/или водоравно) због извођења планиране саобраћајнице С-1, а све према условима надлежног предузећа ЈП Гас-Рума из Руме.“

Тачка 7. Правила уређења простора, подтачка 7.6. Саобраћајне, енергетске, водопривредне, комуналне и друге инфраструктуре,

- додаје се нови поднаслов „Водопривреда“ и текст:

„У оквиру подручја обухваћеног Изменама и допунама Плана налазе се водопривредни објекти: канал Јеленци 2 и канал Јеленци крак 2-1.

Део канала Јеленци 2 је измештен на нову трасу уз западну границу к.п. бр. 6846/1 и 6846/3 к.о. Рума, на основу Елабората радова на измештању мелиоративног канала бр. 405 од 20.11.2007 год., ДВП Хидросрем Сремска Митровица.

Стара деоница, као ни нива деоница канала нису имале своју катастарску парцелу већ се налазе на парцели предузећа „Мелтал“ доо Рума (који је и био инвеститор измештања дела трасе канала).

Условима бр. II-280/10-25 од 18.11.2025. год, прибављеним од стране ЈВП Воде Војводине Нови Сад, за израду Измена и допуна Плана, утврђено је:

За планирање и изградњу објеката и извођење радова у зони мелиорационих канала неопходно уважити следеће:

- Планским решењем се не сме угроозити слободан протицајни профил мелиоративних канала у свим условима рада система, као ни стабилност дна и косина корита потока;

- Планом обезбедити формирање каналске парцеле по постојећој (измештеној деоници) мелиорационог канала Јеленци 2 уз уважавање заштитног појаса.

- Континуитет и правац инспекционих стаза у обостраном појасу (заштитни појас) ширине од најмање 5,0m од обале канала сачувати за пролаз и рад механизације која одржава водне објекте; У овом заштитном појасу није дозвољена изградња било каквих

објекта, постављање ограда, депоновање материјала, садња дрвећа, као и предузимање других радњи којима се ремети функција или угрожава стабилност корита канала и омета његово редовно одржавање.

Укрштање и паралелно вођење са мелиорационим каналом:

Подземно укрштање

- Укрштање објекта/инсталације са каналом на локацији планирати као укрштање испод дна канала тако да се горња ивица заштите објекта постави најмање 1,0m испод пројектоване коте дна канала/потока, у пуној ширини канала у нивоу терена
- Укрштање објекта/инсталације са каналом на локацији уз пропуст, планирати на удаљености најмање 5,0m од пропуста.
- Укрштање објекта/инсталације са каналом планирати што је могуће ближе углу од 90° у односу на осу канала.

Надземно укрштање

Укрштање објекта са каналом постављањем инсталације преко конструкције пропуста/моста, планирати:

- при качењу инсталације на конструкцију пропуста/моста, доњу ивицу заштите инсталације поставити изнад светлог отвора пропуста/моста;
- при постављању инсталације кроз саобраћајницу или банку преко пропуста/моста, доњу ивицу заштите инсталације поставити на одстојању најмање 10cm изнад горње ивице цеви/конструкције пропуста/моста.
- у случају реконструкције пропуста/моста, сву одговорност у вези линијског објекта, додатне радове и трошкове (измештање, поновно враћање и др.), сноси инвеститор/корисник инсталације/објекта.

Подаци о водним објектима (елементи канала Јеленци 2 и канала Јеленци крак 2-1) у границама Измена и допуна Плана, као и други водопривредни услови, дати су у условима бр. II-280/10-25 од 18.11.2025. год, прибављеним од стране ЈВП Воде Војводине Нови Сад, који су саставни део ових Измена и допуна Плана.

Тачка 7. Правила уређења простора,

- после подтачке 7.8. додаје се нова тачка:

„7.9. Услови и мере заштите природних добара и непокретних културних добара,

7.9.1. Заштита природних добара

У обухвату Измена и допуна Плана нема заштићених подручја за које је спореден или покренут поступак заштите.

У зони утицаја предметног подручја Плана налази се локални еколошки коридор, водоток под називом „Јеленачки поток“ идентификован у бази Завода у складу са Уредбом о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/2010).

Услови заштите природе:

1. Планиране активности могу се обављати унутар граница обухвата Плана, очувањем природних ресурса предметног простора и ширег подручја;

2. Предвидети обавезу очувања постојеће вегетације у максимално могућем обиму. Поштовати учешће зелених површина предвиђено планским документом вишег реда, а препорука је да учешће зеленила буде најмање 30% површине предметног простора;

3. У појасу од 500 m од локалног еколошког коридора, водотока „Јеленачки поток“ није дозвољена примена планских решења којима се наручавају карактеристике хидролошког режима (квалитет и количина воде) од којих зависи функционалност коридора и опстанак врста и станишних типова;

4. Концепт озелењавања предметног подручја коме треба тежити је:

- предвидети да избор биљних таксона буде са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања;

- Планирање заштитног зеленила предвидети комбиновањем дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско), у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета;

- није дозвољена примена инванзивних биљних врста, од којих су на простору Војводине најзначајнији: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis spp.*), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea aggr.*), звездан (*Symphytotrichum spp.*), фалопија (*Fallopia sp.*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*) у простору еколошког коридора, а током уређења зелених површина одстранити присутне самоникле јединке инванзивне врсте;

- са циљем побољшања климатских услова предметног простора (унапређење еоклиме), правила за озелењавање у појединачним комплексима треба да садржи следеће мере: за озелењавање слободних површина користити претежно лишћаре, а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом; крошњама високих лишћара засенчити што већи проценат вештачких површина (нпр. паркинг простори, стазе и сл.);

5. Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015);

6. Планом дефинисати одговарајуће мере за очување водних ресурса у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предtretмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);

7. Планом предвидети одговарајуће мере за очување квалитета ваздуха у складу са одредбама члана 40. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 10/2013 и 26/2021 – др. закон) који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог Закона које се односе на стационаране и покретне изворе загађивања.

7.9.2. Заштита непокретних културних добара

На простору индустријске зоне, у границама обухвата Измена и допуна Плана нема евидентираних непокретних културних добара, евидентираних непокретности или непокретности под претходном заштитом, а нису констатовани ни археолошки локалитети. За предметни простор се примењују општи услови и мере заштите.

Услови и мере заштите у обухвату Измена и допуна Плана

- Обавезно прибављање појединачних услова и мера заштите по сваком захтеву Инвеститора за изградњу за све инфраструктурне радове и интервенције које обухватају земљане радове и изградњу у простору обухвата Плана;
- Обавезан сталан археолошки надзор од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици приликом извођења земљаних радова на изградњи у обухвату Плана;
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;
- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;
- Обавезна пријава почетка земљаних радова Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.“

Постојећа тачка 7.9. постаје 7.10., а постојећа тачка 7.10. постаје 7.11.

Тачка 8. Правила грађења, подтачка 8.6. Услови за изградњу објеката на грађевинској парцели, подтачка 8.6.3. Услови за обнову и реконструкцију објеката, први став,

- у првој алинеји брише се реч „Рушење“ и додаје реч „Уклањање“, а после речи „могуће је“ брише се реч „рушење“ и додају речи „уклањање објеката“;
- брише се друга алинеја: „Тоталну реконструкцију -замене постојећег објекта новима, истих спољних димензија, истог облика и нагиба крова, кровног покривача, и др. али од квалитетних материјала;“;
- после прве алинеје додају се две нове алинеје:
„Реконструкција објеката подразумева радове на постојећем објекту у габариту и волумену објекта којима се утиче на испуњавање основних захтева за објекат, мења технолошки процес; мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација са повећањем капацитета.“

„Санација - извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената објекта, којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, односно његове заштићене околине, осим рестаураторских, конзерваторских и радова на ревитализацији;“

- брише се трећа алинеја: „Адаптације - измене појединих делова у оквиру објекта, у смислу промене намене, у дозвољене овим планом, или прилагођавања новим потребама власника објекта и у том смислу промена појединих конструктивних елемената објекта, фасадних отвора и других елемената али и друге адаптације уз обавезну примену свих позитивних прописа, норматива и стандарда за конкретну намену : по намени, технологији и сл. увек ка бољем и савременијем решењу, чистијој технологији, на начини да не угрожава животну средину како је то већ напред речено, а у складу са Стратешком проценом утицаја ПДР-е.“;

- после треће, додаје се нова алинеја:

„Адаптација - Извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се: врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине;“;

- бришу се трећа и четврта алинеја:

„Доградњу постојећих објеката до дозвољеног % и К изграђености на парцели, или до привођења трајној намени по основу фазности реализације,“

„Надградњу главног објекта на парцели до дозвољене спратности (уз проверу стабилности конструктивних елемената на нова оптерећења).“

- додаје се нова алинеја која гласи:

„Доградња постојећих објеката се врши уз и над објектом (надзиђивање) и са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину. Доградња ће се додозволити у оквиру дозвољених параметара прописаних Планом, макс. индекса заузетости и изграђености, макс. спратности објеката и др.“

Тачка 8. Правила грађења, подтачка 8.6. Услови за изградњу објеката на грађевинској парцели, подтачка 8.6.4. Посебни услови за изградњу објеката – објекти специфичне садржине“;

- у другом ставу, код навођења Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе за коју се може захтевати процена утицаја на животну средину, у загради брише се број службеног гласила „84/05“ и додаје „106/2025“.

Тачка 3.

ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Доношењем Измена и допуна Плана детаљне регулације „за блокове 3-14-1 и 3-14-3 у индустријској зони“ у Руми, План детаљне регулације „за блокове 3-14-1 и 3-14-3

у индустријској зони” у Руми (“Сл.лист општина Срема”, бр.14/2007), остаје на снази и примењује се у свему, осим у деловима за које се доносе Измене и допуне Плана.

Тачка 4.

Задржавају се графички прикази Плана детаљне регулације „за блокове 3-14-1 и 3-14-3 у индустријској зони” у Руми (листови бр. 1/1, 1/2, 2/1, 2/2, 2/3, 2/4 и 2/5) и остају да важе у свим деловима осим у обухвату Измена и допуна плана. Додају се нови графички прикази који се односе на Измене и допуне Плана и то: листови бр. 1/1А, 1/2А, 2/1А, 2/2А, 2/3А, 2/4А и 2/5А.

Саставни део Измена и допуна Плана су следећи графички прикази:

- Извод из Плана генералне регулације Руме
- Извод из Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд - Шид - граница Хрватске, деонице Стара Пазова - Голубинци - Шид и железничке пруге Инђија – Голубинци
- ПРЕГЛЕДНА КАРТА са приказом локација измена и допуна Плана

1. Постојеће стање

лист 1/1А	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА	1 : 1000
лист 1/2А	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА ПРИКАЗОМ ВЛАСНИШТВА НАД ЗЕМЉИШТЕМ	1 : 1000

2. Планска решења

лист 2/1А	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА	1 : 1000
лист 2/2А	ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	1 : 1000
лист 2/3А	ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ	1 : 1000
лист 2/4А	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ	1 : 1000
лист 2/5А	ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ	1 : 1000