

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ
УЗ ОДЛУКУ О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ДЕО БЛОКА 2-1-2 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ
У РУМИ

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: **О П Ш Т И Н А Р У М А**
ИЗРАЂИВАЧ ПЛАНА: **ЈУП "ПЛАН" РУМА**

ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- 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, 37/2019-др.закони), Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019),
- Генерални план Руме ("Сл.лист општина Срема", бр.35/2008, 13/2015) и
- Одлука о изради Плана детаљне регулације за део блока 2-1-2 у централној зони у Руми („Сл.лист општина Срема“, бр, 33/2018).

КОНЦЕПЦИЈА ПЛАНА

Планско подручје обухвата део блока 2-1-2 у централној зони у Руми између улица Главне са севера, ЈНА са југа, Гробљанске са истока и пешачког пролаза поред градске пијаце са запада, са деловима наслањајућих улица. Граница плана обухвата простор од 3, 3ha.

Простор обухвата плана је подељено на површине јавне намене и површине осталих намена.

Површине јавне намене чине улични коридори Улице Главна, Улице ЈНА и Улице Гробљанске.

Површине осталих намена чини блок формиран између Улица Главне са севера, Улице ЈНА са југа, Улице Гробљанске са истока и пешачког пролаза са запада са претежном наменом становање са пословањем, подељен у три зоне, односно целине за које ће се утврђивати посебни услови за изградњу и то две зоне: Зона А - зона породичног становања са пословањем формирана је на парцелама орјентисаним на Главну улицу и Зона Б - зона мешовитог становања са или без пословања која обухвата парцеле орјентисане на ЈНА улицу и делове парцела 879 и 880.

Уз Главну улицу у зони А, налазе се објекти грађанске архитектуре: Стамбено/пословни објект у улици Главна 184/186, кп 886 и кп 885, Стамбено/пословни објект (кућа "Максимовић") у улици Главна 210, кп 872 и Стамбено/пословни објект у улици Главна 212, кп 870. Завод за заштиту споменика културе утврдио је услове за ове објекте који су определили спратност и могуће радове на овим објектима као и на објектима у њиховој заштићеној околини.

На заштићеним објектима на катастарским парцелама бр. 872, 870, 885 и 886 К.О. Рума дозвољава се санација, адаптација, промена намене, конзервација и рестаурација делова или целине без угрожавања споменичких својстава, а по појединачним условима службе заштите. Очување постојећих карактеристичних елемената архитектуре, хоризонталног и вертикалног габарита, изгледа, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, материјализације и функционалних карактеристика. Забрањују се радови који могу угрозити статичку стабилност објекта. Забрањује се надградња предметне непокретности. Промена намене дозвољава се искључиво за обављање услужних делатности у предметним непокретностима.

У зони А намењеној за породично становање са пословањем (осим на парцелама са објектима под заштитом) могућа изградња објеката породичног становања (стамбено пословни, пословно-стамбени објект који не угрожава становање и чисто пословни објекти), помоћних објеката уз становање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл. Дозвољене пословне делатности: трговина, услужно занатство, угоститељство, здравство, култура, забава и друге различите форме пословања, услуга и сл.

Планирање, пројектовање и извођење грађевинских радова и активности у овој зони (зона заштићене околине споменика културе), могу се предузети уз претходно прибављање појединачних услова и мера надлежне службе заштите непокретног наслеђа.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Изузетно на постојећим парцелама које немају обезбеђен колски приступ у дно парцеле није могућа даља изградња објеката на парцели.

Мин. површина грађевинске парцеле је 300m^2 , ширина уличног фронта $12,0\text{m}$, за чисто пословне објекте $16,0\text{m}$.

Изузетно на постојећим грађевинским парцелама чија је површина мања од најмање површине утврђене условима, и чија је ширина уличног фронта мања од најмање утврђене условима може се дозволити изградња породичног стамбено-пословног објекта спратности П+1 са макс. једним станом и пословним простором, индекса изграђености до 1,0 или степена заузетости до 60% (у изузетним случајевима до 70%).

Објекти се граде на граници са бочним суседом (објекти у низу) уз обавезно обезбеђење колског пролаза кроз објекат (ајнфорт) ширине $3,5\text{m}$, висине $4,0\text{m}$.

Индекс заузетости је макс. 60%, индекс изграђености макс. 2,0

Спратност главног објекта, стамбено-пословног, пословно стамбеног или пословног објекта, може да буде од П+0 до П+1+Пк са или без подрума или сутерена (осим објеката на катастарским парцелама бр. 872, 870, 885 и 886/2 где се задржава постојећа спратност).

Није дозвољено надзиђивање објеката на к.п. бр. 872, 870, 885 и 886/2 К.О. Рума.

Максимална висина објеката, односно висина фасадног зида на регулационој линији улице Главна мора бити уклопљена са висином поткровног венца објеката на катастарским парцелама бр. 870, 872, 885 и 886/2. Максимална спратност помоћних објеката је П+0.

У зони Б намењеној за мешовито становање са или без пословања / пословање могућа изградња: породичних стамбених, стамбено пословних објеката (слободностојећи, двојни објекти и објекти у низу), вишепородичних стамбених, стамбено/пословних објеката, пословно-стамбених објеката који не угрожавају становање као и чисто пословних објеката, затим помоћних објеката уз становање или пословање (летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл, као и објекти инфраструктуре (нпр. трафостанице и сл.).

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле породичног становања са или без пословања је: за слободностојеће објекте и објекте у низу минимално 300m^2 , најмања ширина уличног фронта је $12,0\text{m}$ (осим постојећих изграђених парцела чији фронт може бити и мањи, уз поштовање свих осталих параметара), за двојне стамбене објекте 400m^2 (две по 200m^2), ширине $16,0\text{m}$ (два пута по $8,0\text{m}$). На парцелама површине 600m^2 и више, могућа је изградња два стамбена (стамбено-пословна) објекта. Најмање растојање између објеката је мин. $4,0\text{m}$.

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле намењене вишепородичном становању са или без пословања и парцела намењених чистом пословању је 600m^2 , ширине уличног фронта најмање $20,0\text{m}$.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. На постојећим парцелама које немају обезбеђен колски приступ у дно парцеле није могућа даља изградња на парцели

Индекс заузетости на парцелама породичног становања је макс. 50%, индекс изграђености макс. 1,6, а на парцелама које садрже пословање индекс изграђености је макс. 2,0. Индекс заузетости на парцелама чистог пословања и вишепородичног становања са или без пословања је макс. 60%, индекс изграђености 2,4.

Максимална спратност главног објекта било које од дозвољених намена, а који се поставља на регулацију Улице ЈНА је П+1+Пк макс. висине $12,0\text{m}$. Објекти који се граде у дубини парцеле зависно од намене могу бити и веће спратности, породични стамбени објекти П+2, пословни и вишепородични макс. П+2+Пк. Максимална спратност помоћних објеката је П+0. Извођење подрума или сутерена могуће је у свим објектима где за то не постоје сметње хидротехничке природе.

Смештај сопствених возила обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама и/или на отвореном простору.

Саобраћајна и комунална инфраструктура (водопривредна мрежа, електроенергетска, термоенергетска, електронска комуникациона) изведене у улицама Главна, ЈНА и Гробљанска, задржавају се према постојећем стању, а реконструисаће се према потребама, у случају повећања капацитета као и за потребе замене дотрајале мреже

За повезивање објеката на јавну мрежу комуналне инфраструктуре, користити постојећу мрежу, која је већ изведена у коридору улица Главна, ЈНА и Гробљанска.

КРАТАК ПРИКАЗ ПОСТУПКА ИЗРАДЕ ПЛАНА

Изради Плана детаљне регулације за део блока 2-1-2 у централној зони у Руми, приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за део блока 2-1-2 централној зони у Руми („Сл.лист општина Срема“, бр, 33/2018).

Надлежно Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума донело је Одлуку да се за План детаљне регулације за део блока 2-1-2 у централној зони у Руми (у даљем тексту: План), не ради стратешка процена утицаја на животну средину.

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума спровело је поступак раног јавног увида у материјал за израду Плана детаљне регулације за део блока 2-1-2 у централној зони у Руми, у периоду од 19.12.2018. до 3.01.2019.год.

Комисија за планове, на 16.седници одржаној дана 31.01.2019.год, донела је закључак којим је усвојен извештај надлежног одељења о обављеном раном јавном увиду.

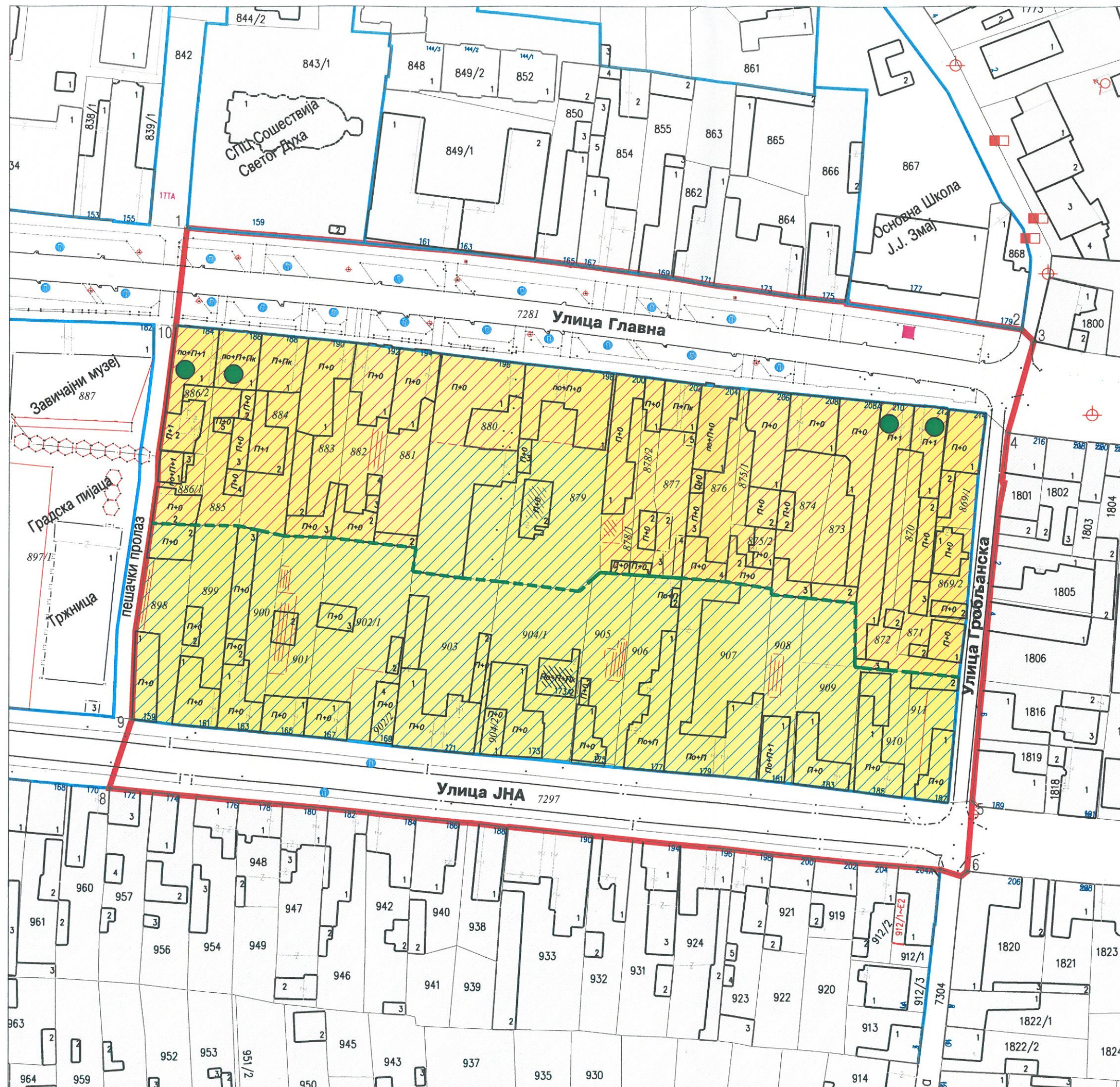
Комисија за планове Општине Рума, на 24. седници, одржаној дана 24.05.2019.год, спровела је стручну контролу Нацрта Плана.

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, путем недељног листа "Сремске новине" и дневног листа "Дневник" као и на званичном сајту Општине Рума, огласило је јавни увид у Нацрт плана у трајању од 30 дана у периоду од 4.06.2019. до 5.07.2019.год. План је, у току трајања јавног увида, био изложен у просторијама ЈУП "ПЛАН" Рума, Улица 27. Октобра 7а у Руми. У току јавног увида није пристигла ни једна писана примедба на Нацрт плана.

Комисија за планове је, на јавној и 25. затвореној седници, одржаним дана 9.07.2019.год, сумирала резултате јавног увида и донела закључак да се План детаљне регулације за део блока 2-1-2 у централној зони у Руми, достави органу надлежном за његово доношење у складу са одредбама члана 35. Закона о планирању и изградњи.

У прилогу:

1. графички приказ Лист бр. 3 - Намена површина са поделом на карактеристичне целине и зоне и регулација површина јавне намене



- ОЗНАКЕ:**
- 1 2 ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - ПОСТОЈЕЋЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
 - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ (катастарско стање)
 - БЕСПРАВНО ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ (снимљени на терену)
 - ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
 - КОЛОВОЗ
 - УЛИЧНИ ПАРКИНГ
 - ОСТАЛО ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ**
 - СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ
 - зона А породично становање са пословањем / пословање спратност макс. П+1+Пк
 - зона Б мешовито становање са или без пословања / пословање спратност макс. П+1+Пк / П+2+Пк
 - Граница ПКИЦ "Центар Руме"
 - Добра под претходном заштитом Објекти грађанске архитектуре
 - споменици / спомен обележја

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "за део блока 2-1-2" у централној зони у Руми

**НАМЕНА ПОВРШИНА СА
ПОДЕЛОМ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ
ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ И РЕГУЛАЦИЈА
ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Р 1:1000

ЛИСТ 3

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

**ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО РЕГУЛАЦИОНО
ПЛАЊЕ РУМА**
Рума 27 Октобра 74. године 022 430 726 E-mail: jug@planuma.rs

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх.

САРАДНИЦИ:
Петар Ђуричић, дипл.инж.ел.
Јован Џејић, инж.геод.

Рума 2019.