

ОПШТИНА РУМА

-ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-3“ 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 1-3-3“ 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
1. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА.....	2
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА.....	3
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 ПОТОЈЕЋА 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. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр.72/2009,81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013-одлука УС,132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021) и члана 37. став 1. тачка 5. Статута Општине Рума ("Сл. лист општина Срема" број 6/2009, 38/2012, 28/2014 и 15/2019) Скупштина Општине Рума, на седници одржаној дана 28.03.2022. године донела је

ОДЛУКУ
О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-3" У РУМИ

Члан 1.

Овом Одлуком приступа се изради Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-3" у Руми, (у даљем тексту: План детаљне регулације).

Члан 2.

Границом плана обухваћен је део блока 1-3-3, са наменом мешовито становање, који се са запада наслања на улицу Орловићеву, са севера на парцеле мешовитог становања, са истока на парцеле намењене за парк шуму и спортске терене и са југа на к.п. бр. 4800/2-површина јавне намене.

Оквирна граница Плана обухвата простор од 1,8ха.

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, 9/2020 и 52/2021), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС", бр. 32/2019) и Плана генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/2021).

Према одредбама Плана генералне регулације Руме, блок 1-3-3- има намену мешовито становање.

За блокове мешовитог становања Планом генералне регулације Руме је одређена обавеза разрада детаљним плановима, а све у складу са правилима из Плана генералне регулације Руме према одговарајућим наменама(нпр. породично, вишепородично и

мешовити становање, пословање, и друге намене).

-У блоковима мешовитог становања, подразумева се да су породично и вишепородично становање заступљени приближно са око 50% учешћа.

-Изузетно, у зони мешовитог становања је могуће планирати само једну од ове две намене (само породично или само вишепородично становање) уколико се анализом простора приликом израде планова разраде докаже да је оваква концепција уређења изградње оправдана.

- На грађевинским парцелама мешовитог становања могу се градити:

- главни објекти: породични стамбени, стамбено-пословни, пословно -стамбени објекат и вишепородични стамбени, стамбено-пословни, пословно стамбени објекат и чисто пословни објекти, који својом делатношћу не угрожавају нити на било који начин ремете основну намену -становање,

- други објекти: пословни, стамбени,

- помоћни објекти уз становање или пословање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.

- За вишепородично становање индекс заузетости највише 70% (укључујући и помоћне објекте и манипулативне површине), индекс изграђености макс. 2,5 односно 3,0 уколико је спратност П+4+Пс.

- Пословање је могуће у оквиру објеката или засебно на парцелама породичног или вишепородичног становања у свему према истим условима који се односе на пословање у зонама породичног, односно вишепородичног становања, зависно од тога којем од ова два типа становања припада конкретна грађевинска парцела.

- Максимална спратност вишепородичних објеката у овој зони је П+3+Пк, са или без подрума и сутерена или П+3+Пс (повучени спрат), односно П+4+пот. или П+4+Пс, у зависности од локације и окружења ако се кроз план детаљне регулације докаже да је то могуће.

Смернице из Плана генералне регулације је неопходно уградити у План детаљне регулације у складу са опредељеном наменом простора, односно План генералне регулације Руме ће бити полазни основ за даљу разраду и прецизније утврђивање правила и услова за уређење и изградњу објеката.

За израду Плана детаљне регулације „ за део блока 1-3-3 " 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.

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 рационалними наменском уређењу простора, а засновани су и на принципима заштите животне средине. Циљ је првенствено стварање услова за изградњу објеката вишепородичног становања на парцелама у планском подручју.

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 Планом генералне регулације Руме за садржаје у блоковима зоне мешовитог становања.

Члан 7.

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

Члан 8.

Рок за израду Плана детаљне регулације је 4 месеца од дана ступања на снагу ове Одлуке.

Члан 9.

Средства за израду Плана детаљне регулације обезбедиће инвеститор КЕСЕР ИНЖЕЊЕРИНГ 2020 Д.О.О. из Руме.

Члан 10.

За План детаљне регулације неће се радити Стратешка процена утицаја плана на животну средину из разлога што су планирани садржаји становање и пословање, као и то да је Стратешка процена утицаја на животну средину израђена за План генералне регулације Руме.

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

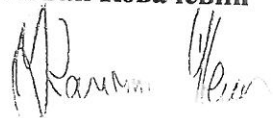
Број:06-40-10/2022-III

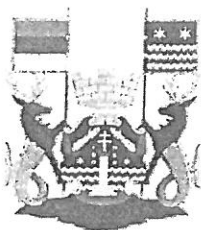
Дана:28.03.2022. године

Рума

ПРЕДСЕДНИК

Стеван Ковачевић





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна покрајина Војводина
Општина РУМА
Општинска управа
Одељење за урбанизам и грађење
IV-04 Број: 501-15/2022
Дана: 25. 02. 2022.
22400 Рума

Обавештење

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Општинска управа

Општина Рума

Предмет: **Мишљење о потреби израде Извештаја о Стратешкој процени утицаја**

На основу члана 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004 и 88/2010), члана 46. ст. 6. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 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 и 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/21), члана 14. Одлуке о општинској управи Општине Рума („Сл. лист општина Срема“, бр. 24/15, и 37/16), Одељење за урбанизам и грађење доноси,

МИШЉЕЊЕ

На предлог Одлуке о изради Плана детаљне регулације "за део блока 1-3-3" у Руми (даље План), није потребна израда Извештаја о Стратешкој процени утицаја на животну средину.

Образложење

Границом плана обухваћен је део блока 1-3-3, са наменом мешовито становање, који се са запада наслања на улицу Орловићеву, са севера на парцеле мешовитог становања, са истока на парцеле намењене за парк шуму и спортске терене и са југа на к.п. бр. 4800/2-површина јавне намене. Оквирна граница Плана обухвата простор од око 1,8ha.

Према одредбама Плана генералне регулације Руме, део предметног блока 1-3-3 има намену мешовито становање.

На грађевинским парцелама мешовитог становања могу се градити:

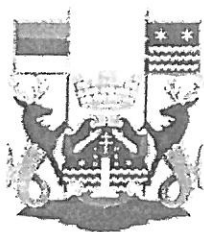
- главни објекти: породични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат и вишепородични стамбени стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат и чисто пословни објекти, који својом делатношћу не угрожавају нити на било који начин ремете основну намену-становање,

- други објекти: пословни стамбени,

- помоћни објекти уз становање или пословање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.

Шифра записа: Шифра записа: 38.5.-2.1.13

ИСО 9001:2015 Систем менаџмента квалитетом



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна покрајина Војводина
Општина РУМА
Општинска управа
Одељење за урбанизам и грађење
IV-04 Број: 501-15/2022
Дана: 25. 02. 2022.
22400 Рума

Обавештење

За израду Плана детаљне регулације "за део блока 1-3-3" у Руми, није потребна израда Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину, из разлога што су планирани садржаји становање и пословање као и то да је Извештај о стратешкој процени израђен за План генералне регулације Руме.

Шеф одељења
Тања Урбан



KESER INŽENJERING 2020 DOO

ZA STAMBENU IZGRADNJU I TRGOVINU

VUKA KARADŽIĆA 85, RUMA

PIB: 111816194 MB: 21545538

Tekući račun: 330-12001392-82

e-mail: keser2020@gmail.com

Tel: 063/514-405 Tel: 063/333-151

ЈП ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ

Број 78/22
РУМА 24.01 2022 год.

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

РУМА

**ПРЕДМЕТ: Иницијатива за израду Плана детаљне регулације
за део блока 1 – 3 – 3 у Руми**

Зласници смо катастарских парцела број 4813, 4814, 4815 и 4816 КО Рума у делу блока 1-3-3 у Руми, а и у поступку смо куповине још десетак парцела у том блоку и имамо намеру да изградимо модерне вишепородичне стамбено-пословне објекте према урбанистичким параметрима за изгрању стамбено-пословних објеката.

Обзиром да је за изградњу стамбено-пословних објеката на наведеним парцелама неопходна израда плана разраде заинтересовани смо за израду урбанистичког плана разраде.

Молимо Вас, да нам доставите понуду за израду урбанистичког плана разраде и да дефинишете рок за израду плана.

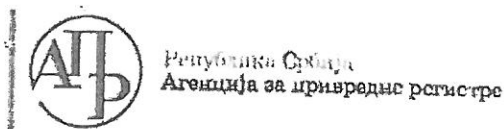
Са своје стране доставићемо потребну документацију у електронском облику.

У Руми, 21.01.2022.год.



За „Кесер инжењеринг 2020“ доо

Radovanovic
Илија Радовановић



Република Србија
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: 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 JAVNO KOMUNALNO PREDUZEĆE PARKING 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 www.srbija.gov.rs.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Маријана Р. Чапо

дипломирани инжењер архитектуре

ЛИБ 10581084022

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1421 13



У Београду,
26. децембра 2013. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић

дипл. инж. ел

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



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

ПОТВРДУ

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

200 1421 13

за

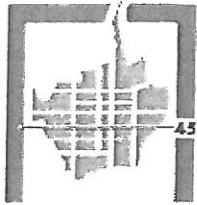
**одговорног урбанисту за руковођење изработом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

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

Број : 217/1/22

Рума, 07.06.2022.

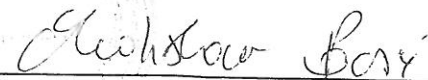
На основу члана 36. став 9. и 38. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС,132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21) у складу са одредбама члана 27. Правилника о садржини,начину и поступку израде докумената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

Плана детаљне регулације „За део блока 1-3-3“ у Руми .

В.Д. ДИРЕКТОРА



Владислава Повић, дипл. инж. грађ.



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 1-3-3" 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 1-3-3" 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 1-3-3" у Руми, обухвата простор који је Планом генералне регулације Руме (Сл. лист Општина Срема бр. 32/21) намењен зони мешовитог становања.

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: 4800/1, део 4801/1, 4802, 4803, део 4805, 4807, део 4808, 4809/2, део 4809/1, 4811, 4812, 4813, 4814, део 4810, 4815, 4816, део 4817, 4819, 4820, део 4826/1, 4821/1 и део 4826/5 к.о. Рума, које се налазе у зони мешовитог становања, 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 1,8ha.

1. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Плански документ обухвата катастарске парцеле: 4800/1, део 4801/1, 4802, 4803, део 4805, 4807, део 4808, 4809/2, део 4809/1, 4811, 4812, 4813, 4814, део 4810, 4815, 4816, део 4817, 4819, 4820, део 4826/1, 4821/1 и део 4826/5 к.о. Рума.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана детаљне регулације "за део блока 1-3-3" 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 1-3-3 у зони мешовитог становања.

За зону мешовитог становања важе следећа правила и услови:

Мешовита стамбена изградња (МСт) подразумева да се у појединим стамбеним блоковима појављује вид породичне (ПСт) и вид вишепородичне (ВпСт) стамбене градње и то :

- у планираним блоковима одређеним за МСт - услови за уређење и изградњу утврђују се искључиво планом разраде ПГР,

- у постојећим изграђеним блоковима где је дефинисана подела површина за ПСт односно ВпСт односно и друге намене - примењиваће се правила и услови из ПГР према одређеним наменама, а у сложенијим случајевима услови за уређење и изградњу ће се утврдити планом разраде ПГР.

- У блоковима мешовитог становања, подразумева се да су породично и вишепородично становање заступљени приближно са око 50% учешћа.

- Изузетно, у зони мешовитог становања је могуће планирати само једну од ове две намене (само породично или само вишепородично становање) уколико се анализом простора приликом израде планова разраде докаже да је оваква концепција уређења и изградње оправдана.

• На грађевинским парцелама мешовитог становања могу се градити:

- главни објекти: породични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат и вишепородични стамбени стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат и чисто пословни објекти, који својом делатношћу не угрожавају нити на било који начин ремете основну намену – становање,

- други објекти: пословни, стамбени,

- помоћни објекти уз становање или пословање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.

• Пословање је могуће у оквиру објеката или засебно на парцелама породичног или вишепородичног становања у свему према истим условима који се односе на пословање у зонама породичног, односно вишепородичног становања, зависно од тога којем од ова два типа становања припада конкретна грађевинска парцела.

• Максимална спратност вишепородичних објеката у овој зони је П+3+Пк, са или без подрума и сутерена или П+3+Пс (повучени спрат), односно П+4+пот. или П+4+Пс (у зависности од локације и окружења ако се кроз план детаљне регулације докаже да је то могуће).

• Повучени спрат – последња етажа повучена од фасадне равни према јавној површини и према бочним суседима минимално 1.5m у нивоу пода. Кота венца повучене етаже је максимално 3.5m изнад коте венца објекта у равни фасадног платна.

• спратност објеката у зони реконструкције и обнове у централној зони утврђује се локациским условима, у складу са околном постојећом градњом.

• Новоформиране парцеле морају имати директан приступ на јавни пут. Код парцела породичног становања у затеченом стању могуће је успостављање права службености пролаза.

• По правилу, најчешће ће бити заступљена самостална парцела за један објекат (слободностојећи, у низу, полуатријумски) са или без нестамбених објеката.

• Површина и најмања улична ширина парцеле и показатељи индекс заузетости (ИЗ) и индекс изграђености (ИИ) грађевинске парцеле за породичне стамбене објекте, примењиваће се аналогно условима за зону породичног становања, односно за вишепородичне објекте, аналогно условима који важе за зону вишепородичног становања.

• Индекс заузетости и индекс изграђености добиће се комбинацијом ових елемената из услова за ПСт и ВпСт, за сваки појединачан случај.

• За вишепородично становање индекс заузетости највише 70% (укључујући и помоћне објекте и манипулативне површине), индекс изграђености макс. 2,5, односно 3,0 уколико је спратност П+4+пот.

• Сви остали услови, зависно да ли се ради о породичним или вишепородичним објектима, аналогно одредбама из услова за породично (ПСт), односно вишепородично становање (ВпСт).

Смернице из генералног плана је неопходно уградити у план детаљне регулације у складу са одређеном 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 зони мешовитог становања., у североисточном 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 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 11,0°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%, а најмању јужни ветар (С) 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 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. 10735 к.о. Рума на к.п. бр. 4800/1: зграда број 1 – породична стамбена зграда, површине 91м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге);

зграда бр.2 - помоћна зграда, површине 24м², спратности П+0 (објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката)

- према катастру непокретности, лист бр. 8177 к.о. Рума на к.п. бр. 4803: зграда број 1 – стамбено-пословна зграда, површине 76м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге); зграда број 2 – породична стамбена зграда, површине 65м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге); зграда бр.3 - помоћна зграда (магацин), површине 146м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге); зграда бр.4 - помоћна зграда, површине 83м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге)

- према катастру непокретности, лист бр. 1733 к.о. Рума на к.п. бр. 4807: зграда број 1 – породична стамбена зграда, површине 68м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге); зграда бр.2 - помоћна зграда, површине 29м², спратности П+0 (објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката)

- према катастру непокретности, лист бр. 3040 к.о. Рума на к.п. бр. 4809/2: зграда број 1 – породична стамбена зграда, површине 70м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге); зграда број 2 – породична стамбена зграда, површине 99м², спратности по+П+1 (објекат има одобрење за употребу);

- према катастру непокретности, лист бр. 1414 к.о. Рума на к.п. бр. 4811: зграда број 1 – породична стамбена зграда, површине 75м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге);

- према катастру непокретности, лист бр. 4411 к.о. Рума на к.п. бр. 4813: зграда број 1 – породична стамбена зграда, површине 85м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге).

- према катастру непокретности, лист бр. 4441 к.о. Рума на к.п. бр. 4815: зграда број 1 – породична стамбена зграда, површине 90м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге).

- према катастру непокретности, лист бр. 4217 к.о. Рума на к.п. бр. 4817: зграда број 1 – помоћна зграда, површине 135м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге).

- према катастру непокретности, лист бр. 3951 к.о. Рума на к.п. бр. 4819: зграда број 1 – породична стамбена зграда, површине 95м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге).

3.4 НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБРА

На предметној локацији нема евидентираних непокретних културних и природних добара.

Планско подручје, предметни део блок1 1-3-3 се са истока граничи са Парк шумом Борковац (природно добро).

3.5 СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере заштите животне средине 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 животне средине. Неке створене вредности постале су деоприродног окружења и морају се чувати, одржавати и унапређивати.

3.6 ПОСТОЈЕЋА САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Постојећу саобраћајну матрицу чине саобраћајница Орловићеве улице.

Део блока 1-3-3, који је у обухвату плана, се са запада наслања на улицу мешовитог становања а са истока на зону Парк шума Борковац, спортски терени, са севера на зону мешовитог становања и са југа на површину јавне намене (кп бр.4800/2 – пешачки пролаз).

Коридор Улице Орловићеве има ширину од 17,06м до 21,75м, 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. 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 1-3-3, обухваћени овим Планом, налази се у зони мешовитог становања.

Планом детаљне регулације "за део блока 1-3-3" 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).

За вишепородично становање индекс заузетости највише 70% (укључујући и помоћне објекте и манипулативне површине), индекс изграђености макс. 2,5, односно 3,0 уколико је спратност П+4+пот.

Максимална спратност вишепородичних објеката у овој зони је П+3+Пк, са или без подрума и сутерена или П+3+Пс (повучени спрат), односно П+4+пот. или П+4+Пс (у зависности од локације и окружења ако се кроз план детаљне регулације докаже да је то могуће).

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

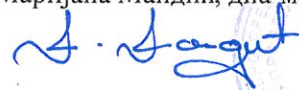
Простор између дефинисаних грађевинских линија представља простор за планирану изградњу на локацији, а у складу са просторним параметрима (степен заузетости, степен изграђености), потребним објектима, саобраћајницама, инфраструктуром...

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 1-3-3" 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



ОПШТИНА РУМА

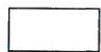
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
" ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-3"
У РУМИ

ЛЕГЕНДА:

 ОКВИРНА ГРАНИЦА
ОБУХВАТА ПЛАНА

НАМЕНА ПОВРШИНА:

 ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

 САОБРАЋАЈНИЦЕ

МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ
ЈАВНИ УВИД

ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
СА ПЛАНИРАНОМ ПРЕТЕЖНОМ
НАМЕНОМ ПОВРШИНА

Р 1: 1000

ЛИСТ БР. 2

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:



ОПШТИНА РУМА

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:

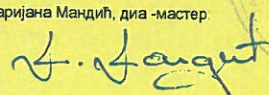


Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање
путевима и изградњу Рума ; Рума, 27 Октобра 7а; тел, 022 430 726
е - mail : office@planruma.rs;

ПИБ: 112313132; МБ: 21648027;
текући рачуни : 160-6000000840963-33; 205-358821-34

ОДГОВОРНИ УРАБНИСТА:

Маријана Мандић, диа -мастер





Р У М А 2022.

ПРИЛОЗИ

СИТУАЦИОНИ (ПОПОТРАФСКИ) ПЛАН ЗА ПАРЦЕЛЕ
БР. 4800/2, 4801/2, 4800/1, 4803, 4805, 4806, 4807, 4808, 4809/4, 4809/2, 4811, 4812
4813, 4814, 4810, 4815, 4816, 4817, 4819, 4820 и 4826/1 К.О. РУМА

ДЕО ЛИСТА БР. 8

Лечебна:

отрује
канална
топлинотерапија
вело
гид

Приложено размери:
РАЗМЕРА 1 : 500

Ситуациони план изradiје
Геодетски биро "Рума"

Digitally signed by БОРИС
МИРКОВИЋ: 008224465 Auth
DN: c=RS,
serialNumber=CARS-008224
465,
serialNumber=PNORS-25089
83890033, sn=МИРКОВИЋ,
givenName=БОРИС,
cn=БОРИС МИРКОВИЋ
008224465 Auth
Location: RUJMA
Date: 2022.02.14 10:02:46
+01'00'

БОРИС
МРКОВИЧ

00822446
5 Auth

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Сремска Митровица ОКН Рума

Број: 953-094-1531/2022

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

КО Рума

Катастарска парцела број 4800/1, 4803, 4805, 4807,

Размера штампе 1: 2500

4808, 4809/1, 4809/2, 4810,

4811, 4812, 4813, 4814, 4815,

4816, 4817, 4819, 4820, 4826/1



Напомена:

Датум издавања:

3.2.2022. год.

Одштампани примерак оригиналног електронског документа



Овлашћено лв

Geod. Biro Ruma
3.2.2022. 13:13

