



**Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање
путевима и изградњу Рума** ; Рума, 27 Октобра 7а; тел, 022 430 726

е - mail : office@planruma.rs ;

ПИБ: 112313132; МБ: 21648027;

текући рачуни ; 160-6000000840963-33; 205-358821-34

**ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
” ЗА ДЕО БЛОКА 4-6-4” У РУМИ**

Рума, октобар 2021.

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

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-6-4" У РУМИ**

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :

ДОО "YELMAR за изградњу стамбених и нестамбених зграда" из Руме.

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ, УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И
ИЗГРАДЊУ РУМА

ДИРЕКТОР ЈУП "ПЛАН" РУМА

Јелена Бркљач, дипл.правник

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Сњежана Гвоић Муњас, дипл. инж. арх.

Рума, октобар 2021.

С А Д Р Ж А Ј

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

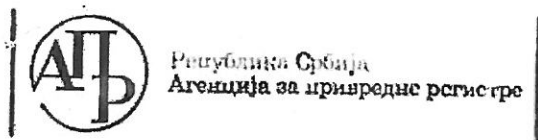
УВОД	1
1. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА	1
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА	1
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	1
4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	4
5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И БИЛАНСОМ	4
6. ОЧЕКИВАНИ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

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

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

В) ПРИЛОГ - ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000183229699

БД 3295/2021

Датум, 20.01.2021. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Јелена Бркљач

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума
са следећим подацима:

Пословно име: Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Регистарски број/Матични број: 21648027

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 112313132

Правна форма: Јавно предузеће

Седиште: РУМА, Двадесетседмог Октобра 7А, РУМА, 22400, Србија

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 360.981.870,00 RSD

Уплаћен: 360.981.870,00 RSD

Неновчани капитал
Уписан: 2.186.000,00 RSD
Унет: 2.186.000,00 RSD



Подаци о члановима:

- Пословно име: 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 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 : ЈАВНО URBANISTIČKO PREDUZEĆE PLAN RUMA са матичним бројем 08161259, које заступа директор друштва Милка Павловић ЈМБГ 2603961885039; и ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ПАРКИНГ И ИНФРАСТРУКТУРА РУМА са матичним бројем 08639787, које заступа директор друштва Владислава Стаменовић ЈМБГ 0504965885046, престају да постоје и оснива се ново привредно друштво Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума.

Датум оснивачког акта: 18.12.2020 године

Адреса за пријем електронске поште: ipurbiputevi@gmail.com

Регистрација документа:

Уписује се:

- Статут од 18.12.2020 године.
- Оснивачки акт од 18.12.2020 године.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 18.01.2021. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 3295/2021, за регистрацију:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.



ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.gloso.rs/>).

Напомена: Од 1. јануара 2018. привредни регистри су на располагању јединственом информационом систему државних органа, који је доступан на интернету.



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

Снежана Ђ. Гвоић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2501980335255

одговорни урбаниста
за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1280 11



У Београду,
1. септембра 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/422965
Београд, 30.09.2021. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Сњежана Ђ. Гвоић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1280 11

Одговорни урбаниста за руковођење изработом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 01.09.2022.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

План детаљне регулације "за део блока 4-6-4" у Руми, обухвата простор који је Планом генералне регулације Руме (Сл. Лист Општина Срема бр. 32/21) намењен мешовитом становању.

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 2961/3, 2961/1, 2961/2, 2955, 2954, 2953/1, 2953/2, 2949/1, 2949/2, 2948/1, 2947, 1608/1, 2960/1, 7231, 3019/3, 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 око 1,36 ха. Коначна граница Плана детаљне регулације утврдиће се нацртом плана.

1. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Плански документ обухвата катастарске парцеле 2961/3, 2961/1, 2961/2, 2955, 2954, 2953/1, 2953/2, 2949/1, 2949/2, 2948/1, 2947, 1608/1, 2960/1, 7231, 3019/3, к.о. Рума.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана детаљне регулације "за део блока 4-6-4" 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 блок 4-6-4, 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 опредељеном наменом простора, односно генерални план ће бити полазни основ за даљу разраду и прецизније утврђивање правила и услова за уређење и изградњу објеката .

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

3.1 ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ

Локација која је предмет Плана детаљне регулације налази се у зони мешовитог становања , 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 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 11⁰С, мразни дани просечно су годишње заступљени са 22,2%, а просечна годишња заступљеност ледених дана износи 5,3%. Учесталост топлих и јако топлих дана (25⁰С и 30⁰С) износи просечно годишње 25,3% односно 8%. Средња годишња температура у вегетационом периоду (април-септембар) је врло повољна и износи 17,6⁰С.

Умерена влажност ваздуха је са средњом влажношћу од 77,4%. Релативна влажност ваздуха опада идући од хладнијих ка топлијим месецима. Облачност у просеку износи 53% покривености неба. Најведрији месец је август, а најоблачнији децембар.

Падавински (плувиометријски) режим има карактеристике средње европског, подунавског режима са неравномерном расподелом падавина током летњих месеци.

Средња годишња висина падавина износи 617,3mm, јуни је најкишовитији, а септембар најсувљи месец. Висина падавина у вегетационом периоду износи просечно 331,9 mm.

Вредност годишњих честина праваца ветрова и тишина показује да највећу учестаност има источни (Е) ветар који је заступљен са 242, а најмању јужни ветар (S) са 19‰ у годишњој расподели.

Хидрографске и хидрогеографске карактеристике

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

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

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

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

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

Сеизмичке карактеристике

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

3.3 ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

- К.п. бр. 2961/3, 1. Породична стамбена зграда $P=84m^2$, 2. Помоћна зграда $P=50m^2$.
- К.п. бр. 2961/1, 1. Породична стамбена зграда $P=52m^2$, 2. Помоћна зграда $P=29m^2$.
- К.п. бр. 2961/2, 1. Породична стамбена зграда $P=139m^2$, 2. Породична стамбена зграда $P=63m^2$, 3. Помоћна зграда $P=44m^2$.
- К.п. бр. 2955, 1. Породична стамбена зграда $P=50m^2$, 2. Помоћна зграда $P=23m^2$.

- К.п. бр. 2954, 1. Породична стамбена зграда П=73м².
- К.п. бр. 2953/1, 1. Породична стамбена зграда П=97м².
- К.п. бр. 2953/2, 1. Породична стамбена зграда П=77м², 2. Зграда за коју није позната намена П=43м².
- К.п. бр. 2949/1, 1. Породична стамбена зграда П=135м², 2. Зграда за коју није позната намена П=125м².
- К.п. бр. 2949/2, 1. Породична стамбена зграда П=80м², 2. Помоћна зграда П=36м²,
- К.п. бр. 2948/1, 1. Породична стамбена зграда П=179м², 2. Помоћна зграда П=27м²,
- К.п. бр. 2947, 1. Породична стамбена зграда П=109м², 2. Помоћна зграда П=27м²,
- К.п. бр. 1608/1, 1. Породична стамбена зграда П=106м², Помоћна зграда П=59м², Помоћна зграда П=104м², Помоћна зграда-део П=150м²,

Напомена

Објекти уписани у лист непокретности на к.п.бр. 2947 и 1609/1 су уклоњени, и не егзистирају више на терену, али решење о њиховом уклањању још није споредено у Служби за катастар непокретности.

3.4 НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБРА

На предметној локацији нема евидентираних непокретних културних и природних добара.

3.5 СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

ПДР у различитим одредбама, непосредно или посредно, води рачуна о заштити и унапређењу природних ресурса, где се подразумевају изузетни елементи који имају или могу имати статус природног добра. Неке створене вредности постале су део природног окружења и морају се чувати, одржавати и унапређивати.

3.6 ПОСТОЈЕЋА САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Постојећу саобраћајну матрицу чине две ободне саобраћајнице :

1. Улица 27.октобра
2. Улица Лењина

Део блока 4-6-4, који је у обухвату плана, се са истока наслања на улицу 27. октобра и са севера на Лењинову улицу.

Коридор Улице 27.октобра има ширину од 12,30м до 17,70м, и коловоз ширине 5.40м са две коловозне траке и саобраћај се одвија у два смера. Са обе стране, уз постојећу регулацију су изведени тротоари ширине око 1,3м. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Коридор Лењинове улице има ширину од 13,60м до 14,00м, и коловоз ширине 5.90м са две коловозне траке и саобраћај се одвија у два смера. Тротоар је изведен једнострано, уз северну регулацију улице, ширине око 1,6м. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

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

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

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

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

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

Део блока 4-6-4, обухваћен овим Планом, налази се у зони мешовитог становања.

Планом детаљне регулације "за део блока 4-6-4" у Руми, на предметној локацији се планира вишепородично становање.

Вишепородично становање

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

Степен заузетости на парцелама вишепородичног становања је 70% (укључујући помоћне објекте и манипулативне површине).

Максимална спратност за вишепородичне стамбене, стамбено пословне објекте је П+4+Пс(или повучени спрат), (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..

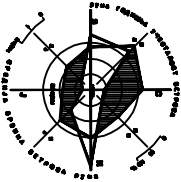
Положај објекта на парцели је одређен грађевинским линијама које су дефинисане са свих страна, тј. у односу на регулациону линију.

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.

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Реализација Плана детаљне регулације ” за део блока 4-6-4” у Руми, омогућиће увођење нових садржаја, а све у циљу што рационалнијег коришћења земљишта, као и постојећих и планираних садржаја.



ЛЕТЕЦКА

ТБ9
1:50
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНОГО ПОРЪКА
НА ПЛОЩА
НАМЕНА ПОРЪКА
ЦЕНТРАЛНЕ АКТИВНОСТИ
ПЛАНА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ
ЦЕНТРАЛНИ СЪПЪРАВИ

ЦЕНТРАЛНИ АКТИВНОСТИ
НАМЕНА ПОРЪКА
ЦЕНТРАЛНЕ АКТИВНОСТИ
ПЛАНА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ
ЦЕНТРАЛНИ СЪПЪРАВИ

ОТЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ

РАДНЕ ПОДЪКОРАНИЕ
РАДНЕ ЗОНЕ
ПОДЪКОРАНИЕ НАМЕ ЗОНА

СЕНЕЖНО И РЕЗЕРВУАРИ
ПЛОЩА ЦЕНТРАЛНЕ
ПЛОЩА ЦЕНТРАЛНЕ
ПЛОЩА ЦЕНТРАЛНЕ
ПЛОЩА ЦЕНТРАЛНЕ

КОМПАНИИТЕ ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ

ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ

ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ

ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ

ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ

ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ

ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ
ПОДЪКОРАНИЕ

ПОДЪКОРАНИЕ

ПОДЪКОРАНИЕ

ПОДЪКОРАНИЕ

ПОДЪКОРАНИЕ



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. став 1. 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 БЛОКА 4-6-4“ У РУМИ

Члан 1.

Овом одлуком приступа се изради Плана детаљне регулације „За део блока 4-6-4“ у Руми, (у даљем тексту: План детаљне регулације).

Члан 2.

Границом плана обухваћен је део блока 4-6-4, са наменом мешовито становање, који се са истока наслања на Улицу 27. октобра 1944., а са севера на Улицу Лењинову.

Оквирна граница Плана обухвата простор од око 1,36ха.

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 је 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, 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, блок 4-6-4 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 мешовито 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 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.

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 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 зоне мешовитог становања.

Члан 8.

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 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 у Руми је 5 месеци од дана ступања на снагу Одлуке о изради Плана.

Члан 11.

Средства за израду Плана детаљне регулације обезбедиће инвеститор "Д.О.О YELMAR за изградњу стамбених и нестамбених зграда" из Руме.

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.

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

СКУПШТИНА ОПШТНЕ РУМА

Број: 06-112-6/2021-III
Дана: 23.09.2021. године
Рума

ПРЕДСЕДНИК
Стеван Ковачевић

