

ОПШТИНА РУМА



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 1-1-3
У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ" У РУМИ
-МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-**

Рума, август 2021.године



Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање
путевима и изградњу Рума ; Рума, 27 Октобра 7а; тел, 022 430 726
e-mail:jap.ruma@japruma.com; jup@planruma.rs ;

ПИБ: 112313132; МБ: 21648027; текући рачун ; 160-6000000840963-33

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 1-1-3 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ" У РУМИ -МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
"Вулин комерц" Рума

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:
ОПШТИНА РУМА, ОПШТИНСКА УПРАВА

ИЗРАЂИВАЧ ПЛАНА :
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ, УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА
И ИЗГРАДЊУ РУМА

ДИРЕКТОР ЈУП "ПЛАН" РУМА
ЈЕЛЕНА БРКЉАЧ, дипл. правник

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл.инж.

САРАДНИЦИ :
БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ
ЈОВАН ЦВЕЈИЋ
НЕБОЈША КОСТИЋ

Рума, август 2021.године

САДРЖАЈ:

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

1. ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА.....	4
2. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	5
3. ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	5
ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	5
4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА.....	7
5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	8
6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	8
7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	9

II ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ
2. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ПРЕДЛОЖЕНОМ НАМЕНОМ ПРОСТОРА

A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

План детаљне регулације "за део блока "1-1-3 у Централној зони" у Руми обухвата грађевинско земљиште у грађевинском подручју Руме. Оријентациона површина планског подручја је око 3.3 ха.

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.

Планом се стварају услови за реализацију и обликовање простора, за програмско, урбанистичко и архитектонско уређење простора као и подизање нивоа атрактивности и употребне вредности.

1. ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

Границом плана обухваћен је део блока 1-1-3 у централној зони у Руми са деловима наслањајућих улица, Главне са јужне стране, Змај Јовине са западне и Борковачког потока са источне стране. Са северне стране обухват се поклапа са наслањајућим парцелама школског комплекса.

Оквирна граница Плана обухвата простор од око 3,3 ха.

Оквирна граница обухвата Плана дефинисана је графичким приказом који је саставни део овог елабората. Граница планског подручја се утврђује као прелиминарна, а коначна граница планског подручја ће се дефинисати Нацртом плана.

Граница планског подручја дефинисана је тачкама прелома чије су координате приказане у графичком прилогу:

Опис границе обухвата за ПДР за део блока 1-1-3

Линија обухвата ПДР за део блока 1-1-3 полази од тачке број 1, која се налази на преломној тачки између источне границе К.П. 867 и К.П. 7273 (улица Змај Јовина).

Од тачке 1 иде ка југо-истоку ,сече улици парцелу 7273 до тачке број 2.Тачка 2 се налази на тремеђи парцела 1775, 1776 и 7273.

Од тачке 2 линија обухвата наставља на на исток, северном границом парцеле 1776 до тачке 3 која је на северо-источном темену исте парцеле.

Даље наставља тако што се ломи на југ до тачке број 4. Тачка 4 се налази на следећој преломној тачки К.П. 1776.

Обухват даље наставља на исток, северном границом К.П. 1776 па 1777 до тачке број 5, која се налази на северној тачки прелома К.П. 1777.

Од тачке број 5 линија се ломи према југу, прати северну границу К.П. 1777, сече у правцу поток Борковац (К.П.7381) до следеће тачке 6.

Тачка број 6 се налази на источној граници К.П. 7381 (поток Борковац). Наставља на југ, источном границом К.П.7381 и 1778/1 до тачке број 7, која се налази на тремеђи К.П. 1778/1, 3148 и улице Главна (К.П. 7281).

Наставља у истом правцу, сече улицу Главна (К.П. 7281) до тачке број 8.

Тачка 8 се налази на тремеђи К.П. 7380, 7281 и 3150 (градски парк).

Од тачке број 8 линија обухвата иде према западу, прати јужну границу улице Главна (К.П. 7281) до тачке 9.Тачка број 9 је на тремеђи К.П. 7281, 1801 и 7295 (улица Гробљанска).

Обухват се даље ломи на север, сече улицу Главна до тачке број 10, која се налази на тремеђи К.П. 868, 7281 и 7273 (улица Змај Јовина).

Линија даље иде у правцу северо-запада, западном границом К.П. 7273 до почетне тачке број 1.

Све тачке линије обухвата плана од 1 до 10 дате су координатама.

2. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- 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 9/2020, 52/2021),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације "за део блока "1-1-3 у Централној зони" у Руми („Сл.лист општина Срема“, бр. 30- /21)

3. ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема, бр. 32/ 21).

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

Према одредбама Плана генералне регулације Руме, део блока 1-1-3 припада централној зони (примарни градски центар) са основном наменом централни садржаји, а преостали део зони породичног становања. Овим планом је обухваћен део који припада Централној зони.

Планом генералне регулације је утврђено да постојећи градски центри треба да се допуњују новим садржајима или да се из њих одстране функције које по својој природи не припадају центрима.

"ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

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

Планови разраде

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

Директно спровођење:

- До доношења планова разраде, у блоковима намењеним централним садржајима могуће је на постојећим парцелама породичног становања изградња породичних објеката са или без пословања, реконструкција, доградња и изградња нових стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката (замена постојећих објеката новим) као и изградња пратећих објеката уз породично становање, односно пословање у свему према параметрима утврђеним овим планом.

- За објекте на евиденцији завода за заштиту споменика културе као и објекте који се налазе у просторно-културно историјској целини неопходна је сагласност Завода за заштиту споменика културе.

Урбанистички пројекти урбанистичко архитектонске разраде локације

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

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ НАМЕЊЕНЕ ОБЈЕКТИМА СТАНОВАЊА

- На постојећим парцелама породичног становања са или без пословања, могућа је реконструкција, адаптација и доградња постојећих, као и изградња нових стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката (замена постојећих објеката новим) као и изградња пратећих објеката уз становање, односно пословање у свему према параметрима утврђеним овим планом.

- Индекс заузетости за објекте породичног становања је макс. 60%, за чисто стамбене парцеле, ако се у оквиру објекта или парцеле се налази пословање индекс заузетости макс.70%. Индекс изграђености макс.2,0. Максимална спратност главног: стамбеног, стамбено-пословног, пословно стамбеног објекта је П+2, помоћних објеката П+0, уколико се парцела на којој се гради не налази зони заштићене културне целине где је обавезно очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације. За такве објекте услове изградње прописује Завод за заштиту споменика културе .

- За објекте вишепородичног становања обавезна је израда Плана детаљне регулације. Макс, индекс заузетости је 60%. Индекс изграђености макс. 3,0 под условом да анализом локације та изграђеност буде оправдана.

- За објекте на евиденцији завода за заштиту споменика културе као и објекте који се налазе у просторно-културно историјској целини неопходна је сагласност Завода за заштиту споменика културе.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ НАМЕЊЕНЕ ОБЈЕКТИМА ЗА ПОСЛОВАЊЕ МАЊЕГ ОБИМА , ОБЈЕКТИМА ОД ОПШТЕГ ЗНАЧАЈА И ОБЈЕКАТИМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Врста и намена објеката који се могу градити

- Делатности које се могу планирати су из области: трговине на мало, угоститељства и туризма, услужног занатства, услужних делатности, затим делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта и рекреације, комуналних услуга, верских садржаја, пословно-административне делатности и других

садржаја, уз услов да се ни на који начин не угрожава функционисање ове целине и да су компатибилни са наведеном наменом.

- Главни објекат: објекат намењен образовању, здравству, заштити деце и старих, култури, спорту и рекреацији, верски, пословни и пословно-стамбени. Дозвољене су све врсте комбинација.

- Главни објекат може да се гради као слободностојећи, као објекат у прекинутом или непрекинутом низу.

- У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле дозвољена је изградња других објеката, као и помоћних објеката, односно објеката у функцији коришћења главног објекта, а који својом наменом не угрожавају главни објекат и објекте на суседним парцелама.

- Други објекат се гради као пратећи објекат уз главни. Може бити пословни, стамбени, и сл. Дозвољене су све врсте комбинација.

- Помоћни објекти: гараже и оставе, ограда, трафо станице, мернорегулационе станице и сл.

- Забрањена је изградња економских објеката, објеката трговине на велико, као и све производне и складишне делатности.

ОБЈЕКТИ ПОСЛОВАЊА

- Минимална ширина фронта грађевинске парцеле чистог пословања је 16,0m, минимална површина парцеле је 600,0 m².

- Индекс заузетости макс. 60%, индекс изграђености је макс. 1,8.

- Дозвољена спратност главног објекта: макс. П+1+Пк, макс. висине 12,0m, другог објекта на парцели је макс. П+Пк, висине макс. 9,0 m.

- Дозвољена спратност помоћног објекта макс. П+0, максималне укупне висине 6,0 m.

- Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле 3,0 m или 6,0 m, зависно од специфичности конкретне локације.

- Удаљеност објеката од осталих граница парцеле као и други специфични услови, утврдиће се појединачно за сваки случај у зависности од конкретне пословне делатности израдом Урбанистичког пројекта урбанистичко - архитектонске разраде локације.

- За објекте на евиденцији завода за заштиту споменика културе као и објекте који се налазе у просторно-културно историјској целини неопходна је сагласност Завода за заштиту споменика културе."

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

Земљиште у планском подручју је делом изграђено грађевинско земљиште. Терен је под нагибом са благим падом према северу и већим падом од запада према истоку, односно Борковачком потоку, са висинским котама од 110,00 на западу до 107,30 мнв на истоку.

Највећу површину у планском подручју заузимају катастарске парцеле број 1776 и 1777.

На катастарској парцели 1776 има више изграђених објеката који су предвиђени за рушење:

Објекат 1 - 176 m²- породична стамбена зграда;

Објекат 2 – 145 m²- породична стамбена зграда;

Објекат 3 - 172 m²- стамбено-пословна зграда;
Објекат 4 - 88 m²- помоћна зграда;
Објекат 5 - 305 m²- помоћна зграда;
Објекат 6 - 238 m²- помоћна зграда;
Објекат 7 - 476 m²- помоћна зграда
Објекат 8 - 191 m²- зграда за који није позната намена
Објекат 9 - 40 m²- зграда за који није позната намена

На катастарској парцели 1777 изграђен је један објекат :
Објекат 1 - 229 m²- зграда за који није позната намена.

На парцелама је изведена инфраструктура за снабдевање постојећих објеката.

На осталим парцелама од броја 1778 - 1800 имамо изграђене стамбене породичне објекте са или без пословања. Од пословних простора углавном су заступљене трговинске радње са робом различите намене.

С обзиром на чињеницу да ће планом бити предвиђена изградња вишепородичних стамбених објеката, ограничења за изградњу на предметном простору могу да буду везана за услове геомеханичке и хидротехничке природе као и услове Завода за заштиту споменика културе.

5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

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

Део Блока 1-1-3 обухваћен овим планом налази се у зони централних садржаја.

Планом детаљне регулације на делу предметног подручја (к.п. 1776 , 1777 и 1800) се планира вишепородично становање, док је на преосталом делу предвиђено мешовито становање, односно комбинација породичног и вишепородичног становања.

У оквиру обе врсте становања планирано је и пословање.

Максимална спратност објеката, степен заузетости, проценат изграђености за централну зону предвиђени су планом Генералне регулације Руме. Правила грађења у планском подручју ће се одредити након детаљне анализе и прибављања услова Завода за заштиту споменика културе.

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

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

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

Планским решењем утврдиће се пре свега, регулација површина јавне намене,

подела на просторне целине и зоне, намена простора, регулација саобраћаја, начин приступа и инфраструктурног опремања на појединачним парцелама и др.

Планско решење подразумева што рационалније коришћење земљишта и усаглашавање постојећих и планираних садржаја на парцелама у планском подручју уз поштовање постојећих садржаја као и правила и услова прописаних Планом генералне регулације Руме за садржаје у блоковима Централне зоне.

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЕЊА ПРОСТОРА

Изработом Плана одредиће се правила уређења и грађења на простору обухваћеном планом и њихово инфраструктурно опремање у складу са наменом и повезивање на јавну путну мрежу.

Планским решењем ће се дефинисати оптимални услови за изградњу објеката, инфраструктуре, као и просторно уређење, усклађених са планом вишег реда и условима и сагласностима надлежних институција.

У процесу израде и имплементације Плана учествују, у складу са надлежностима и обавезама проистеклим из Закона о планирању и изградњи и других прописа, Носилац израде Плана детаљне регулације (Општина Рума, Одељење за урбанизам и имовинско правне послове), израђивач Плана, као и надлежне институције које дају услове и сагласности за израду Плана.

Планом ће се створити основ за спровођење активности за планирану изградњу објеката, опремање потребном инфраструктуром.

Имплементацијом планских решења омогућава се стварање квалитетног простора, усклађеног са постојећим и планираним наменама и функцијама у окружењу.

