



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

T: 022 430 726

E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 **МБ:** 21648027

ТР: 160-60000000840963-33

ТР: 205-358821-34

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ” ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-4 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ” У РУМИ

Рума, октоибар 2023.



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

T: 022 430 726

E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-4 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ " У РУМИ

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

„ММонт Строј" ДОО Огар и „ВЕН РУ ИНВЕСТ" ДОО Рума.

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ДИРЕКТОРКА:

Владислава Повић, дипл.инж.грађ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Сњежана Гвоић Муњас, дипл. инж.*арх.



Рума, октобар 2023.

САДРЖАЈ

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

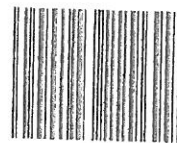
В) ПРИЛОГ - ДОКУМЕНТАЦИЈА

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: 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 : 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.

РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов

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 осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти и њихови обавезници за уплату пореских обавеза и социјалног осигурања обавезни су да пријављују своје послове и лична и скупштина

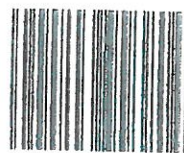


Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 93494/2022

Дана, 26.10.2022. године
Београд

ПРИЈАВА ЗА РЕГИСТРАЦИЈУ
ПРОМЕНЕ ПОДАТАКА ИЗГРАДЊЕ
Број 1016/22
РУМА 22. 10. 2022. год.



5000206993804

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, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума, матични број: 21648027, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена пословног имена:

Брише се:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Уписује се:

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 20.10.2022. године регистрациону пријаву промене података број БД 93494/2022 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, 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, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

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 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.



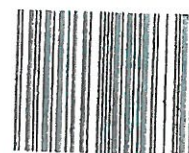
РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 93490/2022

Дана, 26.10.2022. године
Београд



5000206994634

10.15/22
28.10.2022
ПУМА

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, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, матични број: 21648027, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена надзорног одбора:

Председник надзорног одбора:

Брише се:

Име и презиме: Слободан Станић

ЈМБГ: 1709959880053

Уписује се:

Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

ЈМБГ: 1805981885009

Пол: женски

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

- Име и презиме: Слободан Станић

ЈМБГ: 1709959880053

Уписује се:

- Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

ЈМБГ: 1805981885009

Пол: женски

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 20.10.2022. године регистрациону пријаву промене података број БД 93490/2022 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, 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, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

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 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

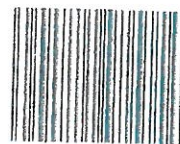




Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 14717/2023
Дана, 21.02.2023. године
Београд

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА
Број: 117/23
РУМА 21.02.23
2023. год.



5000211915754

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, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, матични број: 21648027, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Владислава Пловић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена скраћеног пословног имена:

Уписује се:

ЈП Урбанизам и изградња Рума

Промена датума статута:

Уписује се:

23.01.2023. године

Промена датума оснивачког акта:

Брише се:

18.12.2020. године

Уписује се:

30.01.2023. године

Промена надзорног одбора:

Председник надзорног одбора:

Брише се:

Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

Пол: Женски

ЈМБГ: 1805981885009

Уписује се:

Име и презиме: Никола Ђуричић

Пол: Мушки

ЈМБГ: 0306986710231

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

• Име и презиме: Наташа Станић

Пол: Женски

ЈМБГ: 1204968885047

Уписује се:

• Име и презиме: Ивана Рушпај

Пол: Женски

ЈМБГ: 0710986885010

Промена чланова:

Уписује се:

• Пословно име: Општина Irig

Регистарски / Матични број: 08032165

Новчани улог

Уписан: 180.490,94 RSD

Уплаћен: 180.490,94 RSD, на дан 30.12.2022

Удео: 0,0500000000000%

Промена удела чланова:

• Пословно име: Општина Ruma

Регистарски / Матични број: 08026106

Брише се:

Удео 100,000000000%

Уписује се:

Удео 99,950000000%

Промена основног капитала:

Уписује се:

Новчани капитал

Уписан: 180.490,94 RSD

Уплаћен: 180.490,94 RSD, на дан 30.12.2022

Регистрација документа:

Уписује се:

• Одлука о повећању основног капитала - Уговор о приступању суоснивача и повећању основног капитала новим улогом од 10.02.2023 године.

• Оснивачки акт од 30.01.2023 године.

• Статут од 23.01.2023 године.

Образложење

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем регистрационе пријаве број БД 14717/2023, дана 13.02.2023. године, подносилац је стекао право на плаћање умањеног износа накнаде, засновано подношењем пријаве која је решењем регистратора БД 4474/2023 од 25.01.2023 одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка б) истог Закона.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, 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. 131/2022).

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 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



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

Сњежана Ђ. Гвоић

дипломирани инжењер архитектуре

JMB 2501980335255

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1280 11



У Београду,
1. септембра 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
лич. грађ. инж.

Број: 02-12/2023-23538
Београд, 11.10.2023. 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 01.09.2024.
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.



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума
Т: 022 430 726
Е: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027
ТР: 160-6000000840963-33
ТР: 205-358821-34

Број : Р51 /2023

Рума, 16.10.2023.

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 и 62/23) 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

1. СЊЕЖАНА ГВОИЋ МУЊАС, дипломирани инжењер архитектуре, одговорни урбаниста са лиценцом број 200 1280 11 запослена у Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума у Сектору за урбанистичко планирање на радном месту одговорни урбаниста-архитектонског планирања именује се за руковођење изразом:

- ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-4 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ" У РУМИ .



В.Д. ДИРЕКТОРКА

Владислава Повић дипл.инж.грађ.



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

T: 022 430 726

E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Елабората за рани јавни увид за План детаљне регулације за "део блока 4-1-4 у централној зони " у Руми

Сњежана Гвоић Муњас, дипл. инж. арх.

Број лиценце 200 1280 11

Изјављујем да је Елаборат за рани јавни увид за План детаљне регулације за "део блока 4-1-4 у централној зони " 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, 37/2019-др.закон,9/2020, 52/2021, 62/23) и
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019),
- Планом генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр.32/21,2/23).

Одговорни урбаниста:

Сњежана Гвоић Муњас, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

200 1280 11

Печат:

Потпис:



А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

План детаљне регулације "за део блока 4-1-4 у централној зони" у Руми, обухвата простор који је Планом генералне регулације Руме (Сл. Лист Општина Срема бр. 32/21, 2/23) намењен централним садржајима, што значи свим видовима становања породичном, вишепородичном и мешовитом (породичном и вишепородичном), као и пословању из домена терцијарних делатности, трговина, угоститељство, администарција и разни видови услуга.

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 целе катастарске парцеле 170, 171/1, 171/2, 171/3, 172/1, 172/2 173, део к.п.бр. 204/5, део к.п.бр.204/1 и део к.п.бр. 7261(улица), к.о. Рума, које се налазе у централној зони, 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, 52/21, 62/23) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС" бр. 32/19), Планом генералне регулације Руме (Сл. Лист Општина Срема бр. 32/21, 2/23) и Одлуком о изради Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-4 у централној зони" у Руми (донета на седници скупштине општине Рума, бр. 06-115-6/2023-III од 13.10.2023.)

Планско подручје обухвата простор од око 0,66 ха. Коначна граница Плана детаљне регулације утврдиће се нацртом плана.

1. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Плански документ обухвата целе катастарске парцеле 170, 171/1, 171/2, 171/3, 172/1, 172/2 173, део к.п.бр. 204/5, део к.п.бр.204/1 и део к.п.бр. 7261(улица), к.о. Рума.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана детаљне регулације " ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-4 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ" у Руми је План генералне регулације Руме (Сл. Лист Општина Срема бр. 32/21, 2/23)

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

Према Плану генералне регулације Руме (Сл. Лист Општина Срема бр. 32/21, 2/23), парцеле које су у обухвату планског подручја, лоциране су у границама грађевинског подручја Руме. Простор обухвата део блока 4-1-4, у зони централних садржаја .

Планом генералне регулације Руме централна зона је дефинисана као подручје у коме ће се одвијати изградња и реконструкција концентрисаних јавних, пословних и стамбених садржаја, с циљем да се временом заокружи и обликује као функционално-обликовна целина.

За блокове централне зоне Планом генералне регулације Руме је одређена обавезна 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).

Ова зона поред разноврсних јавних садржаја, подразумева и развој разних пословних садржаја, разне врсте услужних делатности, а као пратеће садржаје становање и то породично и вишепородично.

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.

За објекте вишепородичног становања обавезна је израда Плана детаљне регулације.

Делатности које се могу планирати, везано за пословање, 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.

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

Смернице из Плана генералне регулације Руме 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.

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 централних садржаја, у центру 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 мезозоица, 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. 170
 - 1.Породична стамбена зграда $P=202\text{m}^2$,
 2. Помоћна зграда $P=41\text{m}^2$

- К.п. бр. 171/1
 1. Породична стамбена зграда $P=207\text{m}^2$

- К.п. бр. 171/2,
 1. Породична стамбена зграда $P=50\text{m}^2$

- К.п. бр. 171/3
 - 1.Породична стамбена зграда $P=47\text{m}^2$
 - 2.Породична стамбена зграда $P=88\text{m}^2$

- К.п. бр. 172/1
 - 1.Породична стамбена зграда $P=222\text{m}^2$,
 2. Помоћна зграда $P=58\text{m}^2$

- К.п. бр. 172/2
 1. Породична стамбена зграда $P=126\text{m}^2$,
 2. Помоћна зграда $P=111\text{m}^2$

- К.п. бр. 173
 1. Породична стамбена зграда $P=70\text{m}^2$,
 2. Помоћна зграда $P=32\text{m}^2$,
 3. Породична стамбена зграда $P=71\text{m}^2$.

Напомена

Објект бр.3 на к.п.бр. 173, уписан у лист непокретности 4502 је уклоњен, и не екзистира више на терену, али решење о његовом уклањању још није спроведено 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

Део блока 4-1-4, који је у обухвату плана, се са севера наслања на Улицу 15.маја. Коридор Улице 15.маја има ширину од 18,60м до 20,0м, 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 ширине око 1,8м. 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 4-1-4, обухваћен овим Планом, налази се у зони централних садржаја.

Планом детаљне регулације " за део блока 4-1-4 у централној зони" у Руми, на предметној локацији се планира вишепородично становање са или без пословања.

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 макс. 70% (укључујући и помоћне објекте , паркинг и манипулативне површине)

Максимална спратност за вишепородичне стамбене, стамбено пословне објекте је П+4+Пс, (са или без подрума или сутерена), за помоћне објекте максимална спратност П+0, изузетно П+1.

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

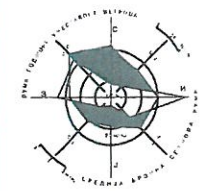
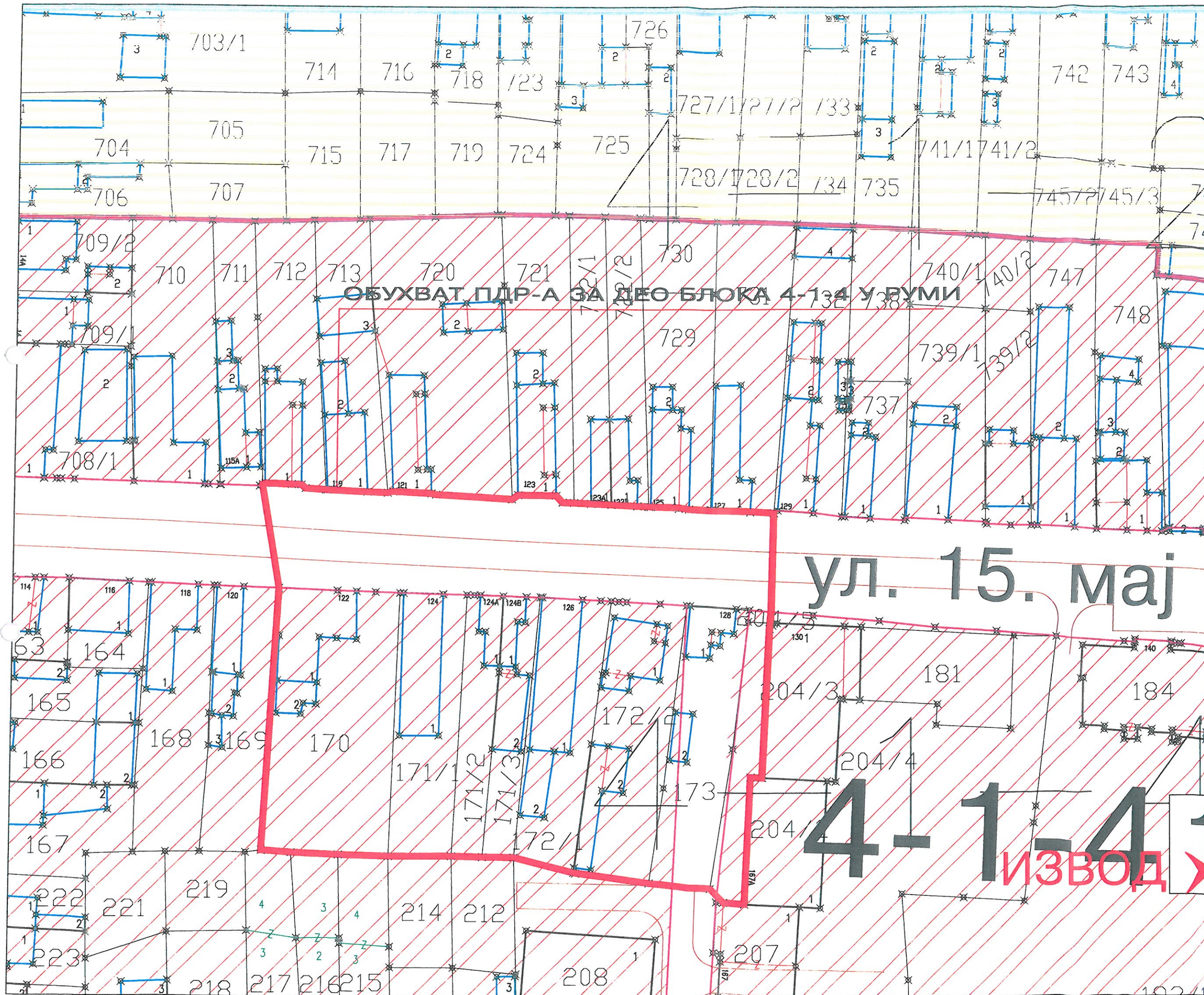
Простор између дефинисаних грађевинских линија представља простор за планирану изградњу на локацији, а у складу са просторним параметрима (степен заузетости, степен изграђености), потребним објектима, саобраћајницама, инфраструктуром...

Предња грађевинска линија је мин. 3,0м увучена од регулационе линије.

Бочна грађевинска линија за вишепородичне објекте утврђује се на 4,0м од границе оба суседа, односно потребно је да се обезбеди размак између објеката на суседним парцелама од мин. 1/2 висине вишег објекта.

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Реализација Плана детаљне регулације " ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-4 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ" у Руми, омогућиће увођење нових садржаја, а све у циљу што рационалнијег коришћења земљишта, као и постојећих и планираних садржаја.



ЛЕГЕНДА

- Т58 Т59** ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА (ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПДР-А) БРОЈ БЛОКА БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
- НАМЕНА ПОВРШИНА**
ЦЕНТРАЛНЕ АКТИВНОСТИ
ГРАНИЦА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ
ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ
- ЈАВНЕ ДЕЛАТНОСТИ**
ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ
УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА
ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ
ЗДРАВСТВО
СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА
- СТАНОВАЊЕ**
ПОРОДИЧНО
ВИШЕПОРОДИЧНО
МЕШОВИТО
СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ
- ВЕРСКИ САДРЖАЈИ**
ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
- РАДНЕ ПОВРШИНЕ**
РАДНЕ ЗОНЕ
ПОСЛОВАЊЕ МАЊЕГ ОБИМА
- ЗЕЛЕНИЛО И РЕКРЕАЦИЈА**
ПАРК ШУМА СПОРТСКИ ТЕРЕНИ
ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ
СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
ПОД ОПРИЈЕДНО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ПОТРЕБЕ ПОЉОПРИВРЕДНЕ ШКОЛЕ
- КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ**
ГРОБЉЕ
ВАШАРИШТЕ
РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ (ЈП ВОДОВОД)
УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ
ВАТРОГАСНА СЛУЖБА
ТРАНСФОРМАЦИЈЕ И РАЗВОДНА ПОСТРОЈЕЊА 110/20
ГРАДСКА ДЕПОНИЈА
ПЛАЏА
КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ (ЈП КОМУНАЛАЦ)
КОТЛАРНИЦА
ПРОСТОР ГЛАВНЕ МЕРНО РЕГУЛАЦИОНЕ СТАНИЦЕ
- ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ**
ЈЕЗЕРО
КАНАЛИ-ПОТОЦИ
ПЛАЖА
КАМП НАСЕЉЕ
ВИКЕНД НАСЕЉЕ
ЗОНА ТУРИСТИЧКИХ ОБЈЕКТА
ЗОНА ЗАШТИТА ДАЛЕКОВОДА
- САОБРАЋАЈНИЦЕ**
СЕВЕРНА ОБИЛАЗНИЦА
ДРЖАВНИ ПУТ 1.Б РЕДА
ДРЖАВНИ ПУТ 2.А РЕДА
ДРЖАВНИ ПУТ 2.Б РЕДА
ОПШТИНСКИ ПУТ
ГРАДСКА САОБРАЋАЈНИЦА
УКРШТАЊЕ ПУТЕВА У ДВА НИВОА СА ПЕТЉОМ
УКРШТАЊЕ ПУТА И ЖЕЉЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ У ДВА НИВОА
ДВОКОЛОСЕЧНА ЖЕЉЕЗНИЧКА ПРУГА
ЈЕДНОКОЛОСЕЧНА ЖЕЉЕЗНИЧКА ПРУГА
ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК
ЖЕЉЕЗНИЧКА СТАНИЦА
АУТОБУСКА СТАНИЦА
БЕНЗИНСКА СТАНИЦА

ОБУХВАТ ПДР-А ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-4 У РУМИ



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

НАМЕНА ПРОСТОРА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА

Р 1:5.000

Simbioz

Рума 2021.



- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

ПЛАНИРАНА НАМЕНА:

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА (ЗОНА) 1

max. П+4+ПК

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА МОГУЋИМ ПОСЛОВАЊЕМ

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА (ЗОНА) 2

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-4
У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: "ММОНТ СТРОЈ" ДОО ОГАР,
"ВЕН РУ ИНВЕСТ" ДОО РУМА,

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Снежана Гвоић, Милошас, диллинг.арх.



НАЗИВ ЛИСТА:

ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
СА ПЛАНИРАНОМ ПРЕТЕЖНОМ
НАМЕНОМ ПОВРШИНА

Р=1:500

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, 52/2021 и 62/2023) 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 13.10.2023. године донела је

О Д Л У К У
О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-4 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ “
У РУМИ

Члан 1.

Овом Одлуком приступа се изради Плана детаљне регулације „ за део блока 4-1-4 у централној зони “у Руми, (у даљем тексту: План детаљне регулације).

Члан 2.

Границом плана обухваћен је део блока 4-1-4, са наменом централни садржаји, који се са запада наслања на к.п.бр.169, са севера на улицу 15.маја, са истока на вишепородичне стамбене зграде (к.п.бр. 204/3 и 204/2), са југа на постојеће парцеле у централној зони.

Оквирна граница Плана обухвата простор од око 0,66 ха.

Оквирна граница обухвата Плана дефинисана је графичким приказом који је саставни део ове Одлуке.

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 ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009, 64/2010-Одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023),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.32/2021, 2/2023).

Према одредбама Плана генералне регулације Руме, блок 4-1-4 припада централној зони (примарни градски центар) са основном наменом централни садржаји.

У зонама централних садржаја обавезна је 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.

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 унутар планског подручја.

Планским решењем планира се претварање зоне централних садржаја у зону вишепородичног становања са или без пословања, регулација површина јавне намене, 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.

Члан 7.

Израда Плана детаљне регулације поверава се Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума.

Члан 8.

Рок за израду Плана детаљне регулације је 2 месеца од прибављања катастарско-топографске подлоге.

Члан 9.

Средства за израду Плана детаљне регулације обезбедиће инвеститори „ M MONT STROJ “ ДОО из Огара и „ VEN RU INVEST “ ДОО из Руме.

Члан 10.

За израду Плана детаљне регулације „ за део блока 4-1-4 у централној зони “ у Руми није потребна израда Стратешке процене утицаја на животну средину , у складу са мишљењем Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума бр. 501-71/2023-IV-04 од дана 06.09.2023.год.

Члан 11.

За израду Плана детаљне регулације „ за део блока 4-1-4 у централној зони “ у Руми није потребна израда Студије заштитенепокретног културног добра, у складу са мишљењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 438-03/23-2 од 08.09.2023.год.

Члан. 12

Рани јавни увид у материјал уз ову Одлуку и јавни увид у Нацрт Плана детаљне регулације биће изложен у Јавном предузећу урбанизам и изградња 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 13.

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

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Број:06-115-6/2023-III

Дана: 13.10.2023. године

Рума

ПРЕДСЕДНИК

Стеван Ковачевић