



ОПШТИНА РУМА

**ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-3 "  
У РУМИ**

Рума, октобар 2025. године

**ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-3 "  
У РУМИ**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**



**ОПШТИНА РУМА**

**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

**"КЕСЕР КОМЕРЦ" Д.О.О РУМА**

**ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:**



**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА РУМА**

**В.Д.ДИРЕКТОРКА :**

**ВЛАДИСЛАВА ПОВИЋ, дипл.инж.грађ.**

---

**Одговорни урбаниста:**

**СЊЕЖАНА ГВОИЋ МУЊАС, диа**

---

**Стручни тим:**

**Биљана Милутиновић дипл.инж.арх.  
Петар Унтербергер дипл.инж.саобр.  
Александра Гивов мастер. инж. урб.**

Рума, октобар 2025. године

## **САДРЖАЈ**

### **А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

УВОД.....	1
1. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА .....	2
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА .....	2
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА .....	3
4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА .....	6
5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И БИЛАНСОМ .....	7
6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА .....	8

### **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 Бркић

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 Рума  
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



## 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.croso.rs/>).

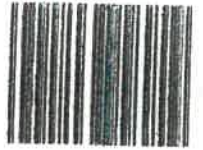
Напомена: Од 1. октобра 2016. привредни субјекти и њихови обавезници да унутрашњу акцију не плаћају и плаћају је износима и сур.



Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката  
БД 93494/2022

Дана, 26.10.2022. године  
Београд



5000206993804

АГЕНЦИЈА ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ  
Београд  
Број 1016/22  
Рума 28. 10. 2022 год

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.





Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката  
БД 93490/2022

Дана, 26.10.2022. године  
Београд



5000206994634

10.15.22  
28.10.22  
РУМА 28.10.22 год.

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 21.02.2023 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 Повић

доноси

### РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрационо 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: 0,050000000000%

Промена удела чланова:

• Пословно име: Општина Ruma

Регистарски / Матични број: 08026106

Брише се:

Удео 100,00000000%

Уписује се:

Удео 99,95000000%

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.

  
РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АГЕНЦИЈА 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  
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  
инж. грађ. инж.

Број: 02-12/2025-25760  
Београд, 13.10.2025. године



На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025)  
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 израдом урбанистичких планова  
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу  
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 01.09.2026. године, као  
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије  
По Одлуци Управног одбора  
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,  
овлашћено лице да привремено представља и заступа  
Инжењерску комору Србије



**Председник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије**

*С. Јовић*  
Велько Бојовић, дипл. простор. план.



www.planruma.rs

## ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

А: 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 : 637-5/2025

Рума, 29.09.2025.године

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 у Сектору за урбанизам на радном месту руководилац сектора именује се за руковођење изградом

- **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “ ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-3” У РУМИ.**



В.Д. ДИРЕКТОРКА

*Владислава Повић*  
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 1-3-3 " 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 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, 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, 9/24, 7/25).

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 1-3-3 " у Руми, обухвата простор који је Планом генералне регулације Руме (Сл. лист Општина Срема бр. 32/21, 2/23, 9/24, 7/25) намењен вишепородичном становању, делом за спортско рекретативне површине и зеленило, и заштитно зеленило у оквиру других намена, а један део намењен је за површине јавне намене (Борковачки поток, појас пешачко бицикличке стазе и јавно заштитно зеленило). Део намењен вишепородичном становању подразумева да у тој зони може да буде заступљено вишепородично становање са или без пословања.

Планом детаљне регулације се простор опредељује за вишепородично становање са или без пословања, са делом простора намењеним за спортско рекретативне површине и зеленило, и заштитно зеленило у оквиру вишепородичног становања, као и за површине јавне намене (Борковачки поток, појас пешачко бицикличке стазе и јавно заштитно зеленило) , и утврђују се 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 12882, 4819, 4820, 4826/1, 4817, 12962, 12963, 4800/1 и део к.п.бр. 12884 и 7228 (улица), к.о. Рума, 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, 9/24, 7/25) и Одлуком о изради Плана детаљне регулације "за део блока 1-3-3 " у Руми (Сл лист општина Срема бр.23/25).

Планско подручје обухвата простор од око 3,47 ха. Коначна граница Плана детаљне регулације утврдиће се нацртом плана.

У границама планског подручја Плана детаљне регулације "за део блока 1-3-3" у Руми налази се и део блока 1-3-3 за који је претходно израђен План детаљне регулације "за део блока 1-3-3" у Руми (Сл. лист општина Срема бр. 29/2022, 17/2023), а који ће се након доношења овог плана ставити ван снаге.

## 1. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Плански документ обухвата целе катастарске парцеле 12882, 4819, 4820, 4826/1, 4817, 12962, 12963, 4800/1 и део к.п.бр. 12884 и 7228 (улица), 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, 2/23, 9/24, 7/25).

Од утицаја на израду Плана је План детаљне регулације "Парк-шума Борковац" у Руми ("Сл. лист општина Срема", бр. 8/2011, 39/2020, 17/2023 и 32/2023).

## ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

Према одредбама Плана генералне регулације Руме, део блока 1-3-3, у границама обухвата Плана, је намењен вишепородичном становању, док је преостали део намењен за спортско рекретативне површине и зеленило у оквиру других намена и за површине јавне намене (Борковачки поток, појас пешачке и бицикличке стазе, јавно заштитно зеленило).

У појасу ширине 60,0м од регулације Борковачког потока није могућа изградња објеката, јер је тај појас намењен за површине јавне намене( Борковачки поток, појас пешачко бицикличке стазе и заштитно зеленило), као и за спортско рекреативно површине и зеленило у оквиру других намена.

У блоковима планираним само за вишепородичну стамбену изградњу - услови за уређење и изградњу утврђују се плановима разраде ПГР.

### **Основни параметри за зону вишепородичног становања утврђени Планом генералне регулације Руме:**

На грађевинској парцели вишепородичног становања могу се градити:

- Главни објекти: вишепородични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање
- Помоћни објекти уз становање или пословање: гараже, оставе, и слични објекти за заједничке потребе станара и објекти инфраструктуре(трафостанице, МРС..).

На једној парцели је могућа изградња једног или више вишепородичних стамбених објеката (изградња комплекса) са или без помоћних објеката.

Комплексом се сматра свака грађевинска парцела на којој се гради два или више објеката.

За вишепородично становање индекс заузетости највише 70% ( укључујући и помоћне објекте и манипулативне површине ), индекс изграђености макс. 3,0. Максимална спратност П+4+Пк или ПС.

Максимална укупна висина објекта спратности П+4+Пк/Пс може бити до 21,0м.

Одмицање од бочних суседа, минимум 4,0м , односно минимум  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта.

Минимална површина парцеле 600м<sup>2</sup>, минимална ширина уличног фронта 20,0м.

За комплексе минимална површина парцеле 1500м<sup>2</sup>, минимална ширина уличног фронта 30,0м.

Смештај возила обезбеђује се у оквиру парцеле по принципу 1 стан-1 паркинг место. Број паркинг места /гаражних места за потребе становања придодаје се претходном броју, а раћуна се према нормативима за одређену делатност.

**Планом детаљне регулације "Парк-шума Борковац" у Руми**, утврђена је нова регулација Борковачког потока, појас ширине 5,0м у ком су смештене пешачка и бицикличка стаза, као и појас заштитног зеленила ширине 5,0м све планирано као површине јавне намене, док је остатак заштитног зеленила планиран као остало грађевинско земљиште. Намена површина као и сви елементи регулације из овог плана преузети су и уграђени у План генералне регулације Руме (кроз Измене и допуне ПГР-а Руме ("Сл. лист општина Срема", бр. 9/2024) .

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 источном делу Руме , у делу блока 1-3-3, уз Орловићеву улицу.

#### **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<sup>0</sup>С, 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<sup>0</sup>С и 30<sup>0</sup>С) износи просечно годишње 25,3% односно 8%. Средња годишња температура у вегетационом периоду (април-септембар) је врло повољна и износи 17,6<sup>0</sup>С.

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<sup>0</sup> MCS.

### 3.3 ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

- К.п. бр. 12882

- 1.Породична стамбена зграда П=206м<sup>2</sup>,
- 2.Помоћна зграда П=36м<sup>2</sup>,

- К.п. бр. 4819

1. Породична стамбена зграда П=95м<sup>2</sup>,
2. Помоћна зграда П=30м<sup>2</sup>,

К.п. бр. 4817

1. Породична стамбена зграда П=135 м<sup>2</sup>,
2. Помоћна зграда П=106м<sup>2</sup>,
3. Зграда за коју није позната намена П=28м<sup>2</sup>,

- К.п. бр. 12962

- 1.Стамбено-пословна зграда П=76 м<sup>2</sup>
2. Породична стамбена зграда П=65 м<sup>2</sup>
3. Помоћна зграда П=146м<sup>2</sup>,
4. Помоћна зграда П=83м<sup>2</sup>,
5. Породична стамбена зграда П=68 м<sup>2</sup>
6. Помоћна зграда П=29 м<sup>2</sup>
7. Породична стамбена зграда П=70 м<sup>2</sup>
8. Породична стамбена зграда П=99 м<sup>2</sup>
9. Породична стамбена зграда П=75 м<sup>2</sup>
10. Породична стамбена зграда П=85 м<sup>2</sup>
11. Породична стамбена зграда П=90 м<sup>2</sup>

- К.п. бр. 4800/1

- 1.Стамбено пословна зграда П=512м<sup>2</sup>

Списак постојећих објеката дат је према евиденцији службе за катастар непокретности. Увидом у катастарско-топографски план и стање на терену констатовано је да су објекти на к.п.бр. 12962 уклоњени, и да су на предметној парцели изграђени вишепородични објекти, за које постоји грађевинска дозвола, издата од стране одељења за урбанизам и грађење, ROP-RUM-113-CPI-4/2024, заводни број 351-4/24 од 17.01.2024.

### 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 1-3-3, који је у обухвату плана, се са запада наслања на Орловићеву улицу, а са југа на приступну насељску саобраћајницу.

Коридор Орловићеве улице има ширину од 17,00м до 23,90м, и коловоз ширине од 6,20 до 8,90м са две коловозне траке, и проширењем за трећу траку (за скретање улево). Саобраћај се одвија у два смера. Са обе стране, уз постојећу регулацију, су изведени тротоари. Ширина тротоара уз источну регулацију износи од 1,5 до 2,5м. Ширина тротоара уз западну регулацију Орловићеве улице износи око 1,7м. 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, обухваћен овим Планом, налази се у источном делу Руме, уз Орловићеву улицу.

Планом детаљне регулације "за део блока 1-3-3" у Руми, на предметној локацији се планира претежно вишепородично становање са или без пословања, док је преостали део намењен за спортско рекретативне површине и зеленило, заштитно зеленило у оквиру вишепородичног становања и за површине јавне намене (Борковачки поток, појас пешачке и бицикличке стазе, јавно заштитно зеленило).

У појасу ширине 60,0м од регулације Борковачког потока није могућа изградња објеката, јер је тај појас намењен за површине јавне намене (Борковачки поток, појас пешачко бицикличке стазе и заштитно зеленило), као и за спортско рекреативно површине и зеленило, и заштитно зеленило у оквиру вишепородичног становања 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 ( за гараже могуће и П+2, и више подземних етажа) .

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. 6,0м увучена од регулационе линије.

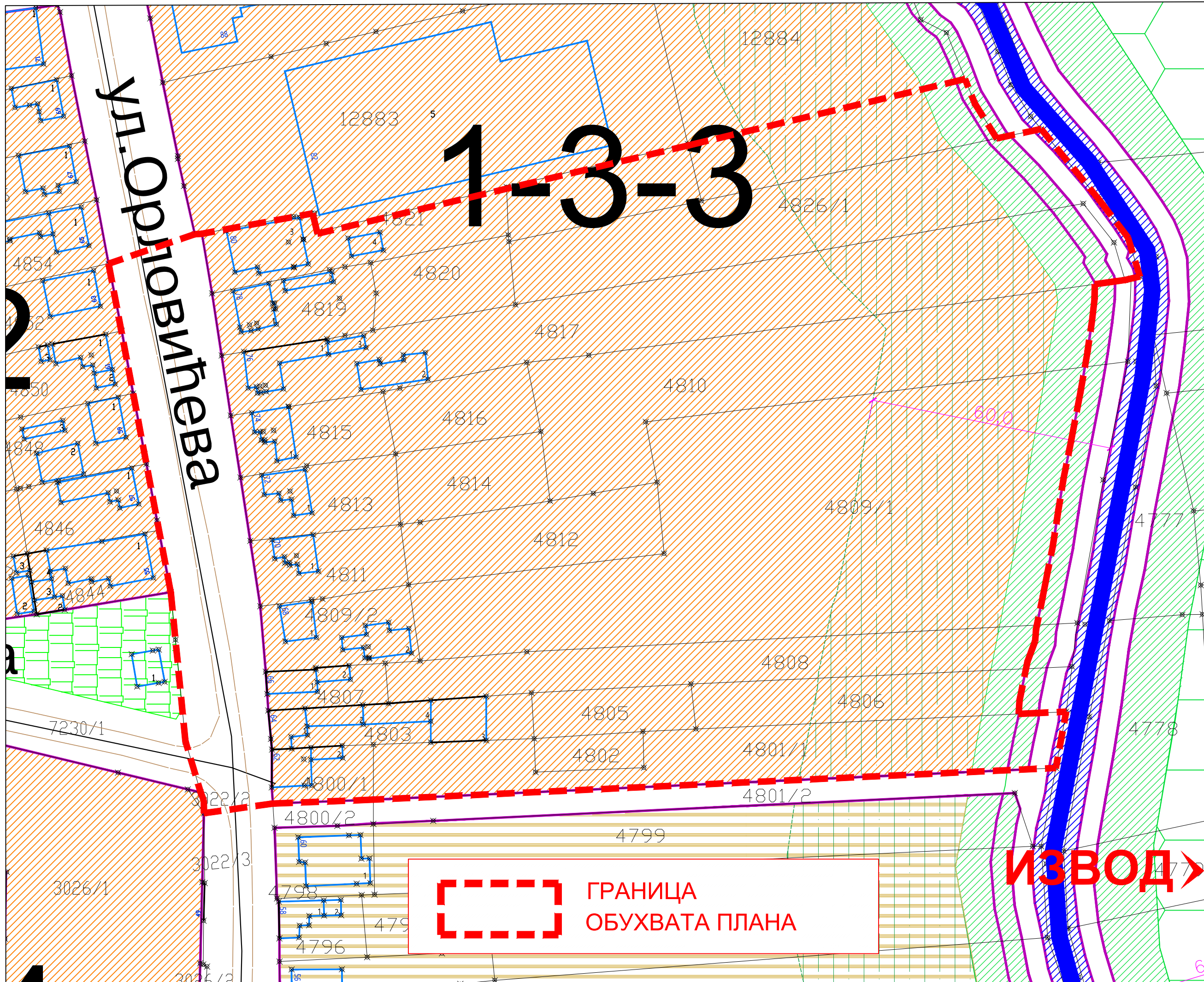
Бочне и задња грађевинска линија за вишепородичне објекте утврђују се на 4,0м од границе са суседима, односно потребно је да се обезбеди размак између објеката на суседним парцелама од мин. 1/2 висине вишег објекта.

Биланс површина у границама планског подручја:

<b>Површине јавне намене</b>	<b>37а 33m<sup>2</sup></b>	<b>10,76%</b>
Коридор Орловићеве улице	30а66m <sup>2</sup>	8,84%
Борковачки поток	73m <sup>2</sup>	0,21%
Појас пешачко бициклистичке стазе	2а98m <sup>2</sup>	0,86%
Заштитно зеленило	2а96m <sup>2</sup>	0,85%
<b>Остало грађ.земљиште</b>	<b>3ха09а48m<sup>2</sup></b>	<b>89,24%</b>
Вишепородично становање (са или без пословања)	2ха20а10m <sup>2</sup>	63,46%
Спорт, рекреација и зеленило у оквиру вишепородичног становања (са или без пословања)	73а13m <sup>2</sup>	21,09%
Заштино зеленило у оквиру вишепородичног становања (са или без пословања)	16а25m <sup>2</sup>	4,69%
<b>Укупно:</b>	<b>3ха46а81m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

## 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.





**ЛЕГЕНДА**

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
- БРОЈ ПРОСТОРНЕ ЈЕДИНИЦЕ/БЛОКА
- КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

**НАМЕНА ПОВРШИНА**

- ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА
- ГРАНИЦА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ
- ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ

**ЈАВНЕ СЛУЖБЕ**

- ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ
- УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА
- ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ
- ЗДРАВСТВО
- СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

**ЗОНЕ СТАНОВАЊА**

- ПОРОДИЧНО
- ВИШЕПОРОДИЧНО
- МЕШОВИТО
- СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ

**РАДНЕ ЗОНЕ**

- РАДНЕ ЗОНЕ (привредни, одабрани и пословни садржаји)
- ПОСЛОВАЊЕ МАЊЕГ ОБИМА (територијалне делатности)

**ЗОНЕ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЛО**

- ПАРК ШУМА БОРКОВАЦ
- ПАРК ШУМА (спортско рекреативне површине)
- СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
- СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА И ЗЕЛЕНИЛО У ОКВИРУ ДРУГИХ НАМЕНА
- ПАРКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО
- ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

**ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ**

- ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
- ЗОНА КУЉА ЗА ОДМОР
- ЗОНА ТУРИСТИЧКИХ ОБЈЕКТА
- ЗОНА МАЊИХ МОНТАЖНИХ ОБЈЕКТА (пратећи садржаји уз плану)

**КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ**

- ГРОБЉЕ
- ВАШАРИШТЕ
- РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ (ЛП ВОДОВОД)
- УПОВ (УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА)
- ВАТРОГАСНА СЛУЖБА
- ТРАВОСТАНИЦЕ И РАЗВODНА ПОСТРОЈЕЊА 110/20KV
- ПИЈАЦА
- КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ (ЛП КОМУНАЛАЦ)
- КОТЛАРНИЦА
- ПРОСТОР ГЛАВНЕ МЕРНО РЕГУЛАЦИОНЕ СТАНИЦЕ
- АККУМУЛАЦИЈА БОРКОВАЦ
- КАНАЛИ - ПОТОЦИ
- ПЛАЖА
- ЗОНА ЗАШТИТЕ ДАЛЕКОВОДА
- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

**САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**

- СЕВЕРНА ОБИЛАЗНИЦА
- ДРЖАВНИ ПУТ 1 Б РЕДА
- ДРЖАВНИ ПУТ 2 А РЕДА
- ДРЖАВНИ ПУТ 2 Б РЕДА
- ОПШТИНСКИ ПУТ
- ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ДВОКОЛОСЧНА ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
- ЈЕДНОКОЛОСЧНА ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
- ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК
- ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА/ТЕРМИНАЛ
- АУТОБУСКА СТАНИЦА
- САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛ
- СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ
- ТЕРЕТНИ ТЕРМИНАЛ
- ЈАВНИ ПАРКИНГ
- РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ
- УПОВ - УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА

**ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПППН Инфраструктурног коридора државног пута 1 реда бр. 21 Нови Сад - Рума-Шабац и државног пута 1 реда бр. 19 Шабац - Пожева**

**ГРАНИЦА ЕКСПРОПРИЈАЦИЈЕ ДРЖАВНОГ ПУТА 1 РЕДА БР.21**

**ГРАНИЦА РАДНЕ ЗОНЕ У АТАРУ**

**ГРАНИЦА СТАНОВАЊА У АТАРУ**

**ОПШТИНА РУМА**

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ - ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ -**

**ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА ПРЕТЕЖНОМ ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА**

**Р 1: 5.000**

израђивач:

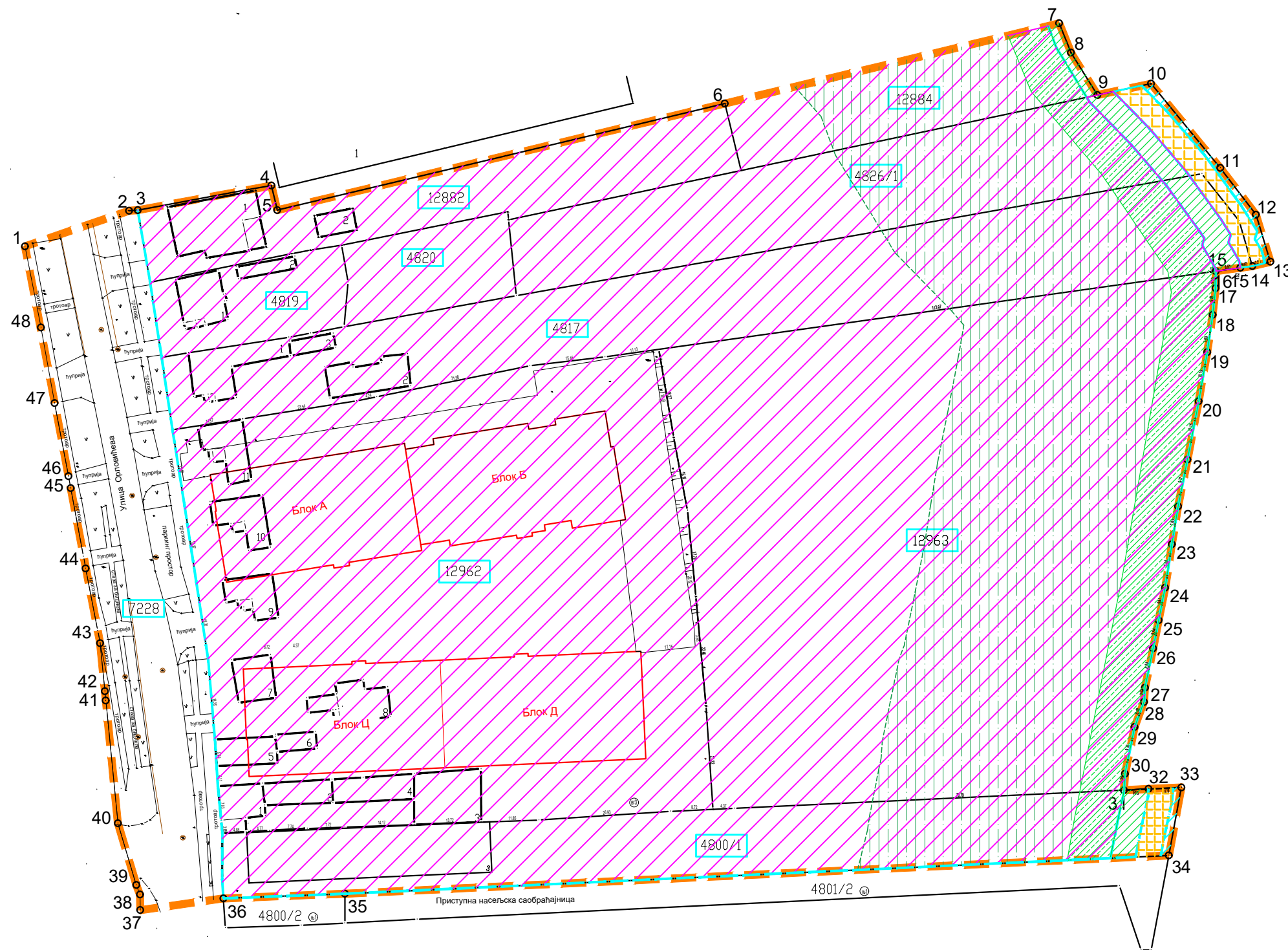
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Билана Милутиновић, дипломиран архитекта

Рума 2024.

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

ИЗВОД



ознаке:



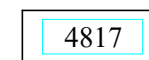
ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА



ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА



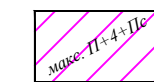
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

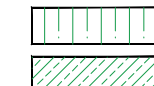
ПЛАНИРАНА НАМЕНА:

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА (ЗОНА) 1



ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА МОГУЋИМ ПОСЛОВАЊЕМ

РЕЖИМИ ИЗГРАДЊЕ У ОКВИРУ ЗОНЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СА ИЛИ БЕЗ ПОСЛОВАЊА:



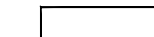
СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА И ЗЕЛЕНИЛО



ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА (ЗОНА) 2

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ



КОРИДОР ОРЛОВИЧЕВЕ УЛИЦЕ



ПОЈАС ПОТОКА



ПОЈАС ПЕШАЧКЕ И БИЦИКЛИСТИЧКЕ СТАЗЕ



ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

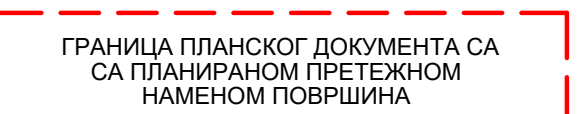
**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-3"  
У РУМИ**

ИНВЕСТИТОР: "Кесер комерц" доо Рума

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.

Назив листа:



ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА СА СА ПЛАНИРАНОМ ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

На основу члана 35. став 8. и 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, 15/2019 и 11/2025) Скупштина Општине Рума, на седници одржаној дана 12.09.2025. године донела је

**О Д Л У К У**  
**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: Плана детаљне регулације).

**Члан 2.**

Оквирном границом Плана детаљне регулације "за део блока 1-3-3" у Руми обухваћене су катастарске парцеле број 4819, 4820, 12882, 12914 и 12963 к.о. Рума и делови катастарских парцела број 4800/1 ,4817, 4826/1 и 7228 к.о. Рума.

Граница обухвата плана износи око 3,4 ха.

Граница планског подручја се утврђује као прелиминарна, а коначна граница планског подручја ће се дефинисати Нацртом плана.

Граница обухвата Плана детаљне регулације дефинисана је и графичким прилогом који је саставни део ове Одлуке.

**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, 52/2021 и 62/2023 ), Правилника о садржини,начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС ", бр. 32/2019), Просторног плана Општине Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 7/2015), и Плана генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/2021, 2/2023 , 9/2024 и 7 /2025).

Разлог за израду Плана детаљне регулације је дефинисање правила уређења и грађења на парцелама намењеним вишепородичном становању у складу са наменом површина утврђеним Планом генералне регулације ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/2021, 2/2023 , 9/2024 и 7 /2025) као и дефинисање правила уређења и грађења за нове садржаје на парцелама односно за површине намењене за спорт , рекреацију и зеленило.

Према Плану генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/2021, 2/2023 , 9/2024 и 7 /2025) планско подручје обухваћено Планом налази се у грађевинском подручју и обухвата део блока 1-3-3 намењен вишепородичном становању у оквиру кога су дефинисане и површине за спорт, рекреацију и зеленило (у ширини од 60м од ивице потока) као и саобраћајне површине -део регулације Улица Орловићева .

#### **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.

Планирање, коришћење уређење и заштита простора засниваће се на принципима рационалне организације и уређења простора и усклађивање планираних садржаја са могућностима и ограничењем у простору. Начела планирања се базирају на унапређењу квалитета и услова живота и рада, допуна новим и побољшања квалитета и капацитета постојећих садржаја, кроз учешће јавности у планирању и обликовању 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 рационалном и наменском коришћењу простора, а засновани су и на принципима заштите животне средине.

Циљ израде Плана детаљне регулације је проширење планског подручја намењеног за остало грађевинско земљиште и преиспитивање постојећих параметара за изградњу објеката вишепородичног становања као и дефинисање правила уређења и грађења за нове садржаје на парцелама односно за површине намењене за спорт , рекреацију и зеленило.

#### **Члан 6.**

Концептуални оквир планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја подразумева оптимално коришћење постојећих потенцијала подручја, дефинисање планираних намена, правила уређења и грађења, заштиту подручја и усклађивање са потребама корисника простора.

Структуру основних намена простора и коришћење земљишта у обухвату Плана чине:

-површине јавне намене , комунални и инфраструктурни садржаји (саобраћајне површине и јавно зеленило),

-површине остале намене -зона вишепородичног становања , зона спорта, рекреације и зеленило (у ширини 60,0 м од ивице канала).

#### **Члан 7.**

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

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 и лист непокретности у обухвату Плана).

#### **Члан 8.**

Рок за израду Плана детаљне регулације је 6 месеци од дана ступања на снагу Одлуке о изради Плана детаљне регулације "за део блока 1-3-3" у Руми.

#### **Члан 9.**

После доношења ове Одлуке, носилац израде Плана организује рани јавни увид који траје 15 дана, а почиње да тече даном оглашавања. Оглашава се у средствима јавног информисања и у електронском облику на интернет страници Општине Рума.

#### **Члан 10.**

Након израде Нацрта Плана, исти подлеже стручној контроли и излаже се на јавни увид у трајању од 30 дана у згради Општине Рума и на интернет страници Општине Рума, као и у дневном листу и локалним средствима информисања Општине Рума. О излагању Нацрта Плана детаљне регулације на јавни увид стара се Носилац израде Плана.

По обављеном јавном увиду, Комисија за планове сачињава извештај који садржи податке о извршеном јавном увиду, са свим примедбама и закључцима по свакој примедби и исти доставља Обрађивачу плана.

#### **Члан 11.**

Средства за израду Плана детаљне регулације обезбеђује "Кесер комерц" доо Рума Улица Вука Караџића број 85.

## Члан 12.

За израду Плана детаљне регулације "за део блока 1-3-3" у Руми , није потребна израда Студије заштите непокретног културног добра, у складу са Мишљењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр.482-02/25-4 од 14.08.2025.године .

## Члан 13.

Саставни део ове Одлуке је Одлука о неприступању изради Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације регулације "за део блока 1-3-3" у Руми, Одељења за урбанизам и грађевне Општинске управе Општине Рума бр. 501-96/2025-IV-04 од дана 15.08.2025.год.

## Члан 14.

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 15.

План ће се израдити у четири (4) истоветна примерка (у штампаном и дигиталном облику ) и то три (3) за Носиоца израде и један (1) примерак за обрађивача плана .

## Члан 16.

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

### СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Број: 06-109-8/2025-III

Дана: 12.09.2025.године

ПРЕДСЕДНИК  
Срђан Јовановић

