

В/ ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

- 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019 и 47/2025);
- Просторни план општине Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 7/2015) и
- Одлука о изради Измена и допуна Плана генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", бр. 34/2024).

Тачка 1.

Изменама и допунама Плана генералне регулације Руме мења се и допуњује План генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024 и 7/2025-техничка исправка).

Носилац израде Измена и допуна Плана генералне регулације Руме (у даљем тексту: Измене и допуне плана) је Општина Рума, а израђивач је Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума.

Измене и допуне Плана садрже текстуални део и графичке приказе у размери 1:1000.

Саставни део Измена и допуна плана су прибављене сагласности имаоца јавних овлашћења дате у прилогу В/.

Тачка 2.

Граница планског подручја Измена и допуна Плана генералне регулације Руме обухвата 4 локације и то: блок 3-9-7 „Стара касарна“, блок 1-7-1 „Вашариште“ и део блока 3-4-10 становање у Тиволу и блок 4-16-12 зона туристичких објеката.

Границом планског подручја Измена и допуна Плана обухваћене су:

- целе катастарске парцеле: 3818/6, 5299, 5300/1,5301/3, 6362, 8191/2, 8189/2, 8189/4, 8177 и 8179/2 к.о. Рума и
- делове катастарских парцела: 3808, 3814, 3815, 3816, 8178, 8179/1, 8180, 8181/1, 8181/2, 8182, 8183, 8184, 8185, 8186, 8187, 8188, 8189/3, 8189/1, 8190, 8191/1, 8192 и 8193 к.о. Рума.

Граница Измена и допуна Плана обухвата простор од 525.046,0m².

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ ПЛАНА

У поглављу II ПЛАНСКИ ДЕО.

У тачки 1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА,

Подтачка 1.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине и зоне, поднаслов Урбанистичке целине (зоне, комплекси и потези),

- у првом ставу, десета тачка се мења гласи: "Секундарни центар „Стара касарна“ дефинисана на простору бивше касарне између улица Владимира Назора и Железничке, блок 3-9-7. На том простору планирана је већа концентрација

вишепородичног становања, породично становање, пословање, јавни објекти и други јавни садржаји, објекти и садржаји и др.“;

Подтачка 1.2. Планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних садржаја са билансом површина, у ставу 7 после речи „Централне зоне“ додају се речи „и зоне секундарног градског центра -Стара касарна“.

Подтачка 1.2. Планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних садржаја са билансом површина, после осмог става, додаје се нови став који гласи: "Изградња објеката за држање домаћих животиња вршиће се на основу општинске Одлуке о држању домаћих животиња на територији Општине Рума ("Сл. Лист општина Срема", бр.34/2024), у делу који се односи на насељено место Рума.“

У тачки 1. Правила уређења, подтачка 1.2. Планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних садржаја са билансом површина, у последњем ставу, у првој тачки после речи „зоне централних садржаја“ додају се речу „(Централна зона „Центар Руме“ и Секундарни центар „Стара касарна“).“

Подтачка 1.2. Планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних садржаја са билансом површина, подтачка 1.2.1. Зоне централних садржаја, у последњем ставу мења се друга реченица и гласи “ На том простору планирана је већа концентрација вишепородичног становања, породично становање, пословање, јавни објекти и други јавни садржаји, објекти и садржаји и др.“;

Подтачка 1.3. Биланс планиране претежне намене површина, у табели 1: Биланс површина према планираним наменама, у делу табеле, 4 становање, код породичног становања мења се површина у хектарима на начин да уместо „571,92“ треба да стоји „570,82“, а вишепородично, мења се површина па уместо „21,60“ треба да стоји „22,70“.

Подтачка 1.3. Биланс планиране претежне намене површина, поднаслов Подела на блокове према преовлађујућим наменама и спровођење плана по блоковима,

Блок: 3-4-10; у првом ставу, Намена блока: после речи „породично становање“ додају се речи „вишепородично становање“, а након последњег става додаје се реченица: „За вишепородично становање неопходна израда плана детаљне регулације, уколико је потребно утврдити регулацију површина за јавне намене, уколико је регулација већ утврђена неопходна израда урбанистичког пројекта.“.

У тачки 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА,

Подтачка 2.2. Правила грађења по зонама или целинама, 2.2.1. Зоне централних садржаја, поднаслов Планови разраде, после прве алинеје, додаје се нова алинеја која гласи: „Обавезна израда Плана детаљне регулације за блок 3-9-7 - секундарни центар „Стара касарна“.

Подтачка 2.2. Правила грађења по зонама или целинама, 2.2.1. Зоне централних садржаја, после поднаслова „Урбанистички пројекти урбанистичко архитектонске разраде локације“ и текста у том поднаслову, додаје се нови поднаслов „А/ Правила грађења у зони централних садржаја-Центар Руме“, а на крају текста се додаје нови поднаслов Б/ Правила грађења у зони секундарног центра „Стара касарна“ и текст који гласи:

„За изградњу и уређење планираних садржаја у блоку 3-9-7 намењеног за централне садржаје, а који је Планом генералне регулације Руме одређен као секундарни градски центар, прописује се обавезна израда Плана детаљне регулације, а према смерницама из овог Плана.

Планом детаљне регулације ће се прецизно утврдити намена површина и правила уређења и грађења у оквиру блока централних садржаја.“

„Смернице за израду Плана детаљне регулације

У блоку централних садржаја „Стара касарна“ планирани су следећи садржаји: становање (породично и вишепородично), пословање, јавни објекти и други јавни садржаји, зелене површине, саобраћајне и друге комуналне површине.

На парцелама породичног становања могућа изградња стамбених, као и помоћних и пратећих објеката уз становање, чији ће број, површина и функција бити детаљно дефинисани даљом планском разрадом.

На парцелама вишепородичног становања објекти су стамбено пословни.

Пословање планирати искључиво у приземљима објеката и оријентисати их ка улици.

На парцелама намењеним за јавне садржаје могу се планирати објекти из области: здравствене заштите, социјалне заштите, образовања, културе и спорта и рекреације (унутар објеката), као и јавне површине: парковске и друге зелене површине (паркови, скверови, линијско зеленило), отворене површине и простори за одмор и игру деце и спорт и рекреацију.

Неопходно обезбедити мин. 15% јавних зелених површина на нивоу блока.

Породично становање

На парцели породичног становања могућа изградња једног стамбеног објекта са максимално 2 стамбене јединице.

Могуће планирати парцеле породичног становања за слободностојеће објекте, двојне објекте и објекте у низу, у зависности од зоне и блока који ће бити дефинисани планом детаљне регулације, као и сви остали урбанистички и архитектонски параметри.

Индекс заузетости макс. 50%;

Максимална дозвољена спратност главних објеката је П+1+Пк или Пс, висине макс. 12,0м, помоћних П+0, висине макс. 6,0 м;

Вишепородично становање

Вишепородичне објекте планирати на појединачним парцелама као слободностојеће или објекте у низу.

Простор унутар блока вишепородичног становања планирати као целовит, без ограђивања грађевинских парцела, мин. 30% зелених површина у директном контакту са тлом (на парцели или јединствено за цео блок).

Паркирање за потребе становања обезбедити по принципу 1 стан / 1 паркинг место, плус 1 паркинг место на сваких 5 станова, за посетиоце.

Максимална дозвољена спратност вишепородичних објеката, у блоковима вишепородичног становања, је од П+2+ПС до П+4+Пс, максимална висина 21,0м, док је у зони високих објеката могућа и виша спратност, али не више од + 3 спратне етажне изузев реперног објекта (куле) чија ће висина и спратност бити дефинисана планом детаљне регулације.

Кула треба да представља репер урбане целине у виду стамбено-пословног објекта, који ће својом висином до максималних 80,0 м доминирати простором, атрактивног облика, репрезентативног дизајна и модерног типа градње. Обзиром на значај објекта и зоне у којој се планира његова изградња, неопходна израда урбанистичког пројекта ради провере расположивих капацитета (саобраћај, инфраструктура) као и уклопљености оваквог објекта у окружење и остале планиране садржаје.

Сходно члану 8. Правилника о утврђивању и обележавању препрека у ваздушном саобраћају („Сл. гласник РС“, бр. 32/2021 и 25/2024), за објекте висине веће од 30 метара изнад околног терена и планирају се изван подручја аеродрома и хелидрома, инвеститор

је дужан да прибави сагласност Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије.

Остали параметри за изградњу вишепородичних објеката, као што су растојања од граница парцеле, међусобно растојање објеката и др., дефинисаће се према конкретном решењу планом детаљне регулације.

Пословне делатности

У склопу објеката вишепородичног становања, могу бити из области: трговине (мање трговинске радње, специјализоване трговинске радње), угоститељства (ресторани и кафе барови), администрације и разне врсте услуга (делатности терцијарног сектора, традиционални занати, здравствена заштита, едукација и сл.).

Забрањено је обављање свих делатности које својим обимом превазилазе просторне капацитете, који буком и другим видовима загађења негативно утичу на живот и здравље становника, као и они који нарушавају микролокацијске природне услове (хотели, хостели, производне делатности, супермаркети, кладионице, казина, коцкарнице...).

У склопу зоне високих објеката, дозвољено је обављање истих делатности као и у зони вишепородичног становања, уз додатак тржних центара, супермаркета, хотела, хостела, биоскопа и затворених спортских садржаја).

Јавни објекти и други јавни садржаји

Зависно од намене, јавни објекти ће се градити према условима из Плана генералне регулације Руме, као и у складу са важећим законским прописима који уређују поједине области.

За отворене јавне просторе планирати јавне урбанистичко архитектонске конкурсе, чији ће пројектни задаци бити формулисани кроз план детаљне регулације (парковске површине, тргови, скверови, дечија и спортска игралишта и урбани џепови). Остале зелене површине ће се уређивати на основу претходно урађених пројеката пејзажног уређења.

Саобраћајне и друге комуналне површине планирати у складу са параметрима важећег Плана генералне регулације Руме и важећим законским прописима.,,

Тачка 3.

ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Доношењем Измена и допуна Плана генералне регулације Руме, План генералне регулације ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024 и 7/2025-техничка исправка), остаје на снази осим у деловима који су обухваћени овим Изменама и допунама, као и свим оним деловима који нису у супротности са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", ("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, 62/2023 и 91/2025).

Примена и спровођење Измена и допуна плана приказана је на графичком листу бр.9. Спровођење плана са зонама и целинама за даљу планску разраду.

Тачка 4.

Саставни део Измена и допуна плана су следећи графички прикази:

лист 1	Прегладна карта са приказом локација Измена и допуна	
лист 2.1	Постојећа намена површина у границама Измена и допуна Плана – Локација 1	Р 1:1000
лист 3.1	Планирана намена површина у границама Измена и допуна Плана – Локација 1	Р 1:1000
лист 4.1	Регулација површина јавне намене – Локација 1	Р 1:1000
лист 4.3	Регулација површина јавне намене – Локација 3	Р 1:1000

Графички прикази Плана генералне регулације Руме, задржавају се осим у делу обухвата Измена и допуна Плана (за локације 1 и 3).

Локације 2 и 4 остају непромењене.