

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 и 52/2021) 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 28.03.2022. године донела је

ОДЛУКУ 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: План детаљне регулације).

Члан 2.

Границом плана обухваћен је део блока 1-3-3, са наменом мешовито становање, који се са запада наслања на улицу Орловићеву, са севера на парцеле мешовитог становања, са истока на парцеле намењене за парк шуму и спортске терене и са југа на к.п. бр. 4800/2-површина јавне намене.

Оквирна граница Плана обухвата простор од 1,8ха.

Оквирна граница обухвата Плана дефинисана је графичким приказом који је саставни део овог образложења.

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 (" 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 и 52/2021), Правилника о садржини , начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС ", бр. 32/2019) и Плана генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема" , бр. 32/2021) .

Према одредбама Плана генералне регулације Руме, блок 1-3-3- има намену мешовито становање.

За блокове мешовитог становања Планом генералне регулације Руме је одређена обавеза разрада детаљним плановима, а све у складу са правилима из Плана генералне регулације Руме према одговарајућим наменама(нпр. породично, вишепородично и

мешовити становање, пословање, и друге намене).

-У блоковима мешовитог становања, подразумева се да су породично и вишепородично становање заступљени приближно са око 50% учешћа.

-Изузетно, у зони мешовитог становања је могуће планирати само једну од ове две намене (само породично или само вишепородично становање) уколико се анализом простора приликом израде планова разраде докаже да је оваква концепција уређења изградње оправдана.

- На грађевинским парцелама мешовитог становања могу се градити:

- главни објекти: породични стамбени, стамбено-пословни, пословно -стамбени објекат и вишепородични стамбени, стамбено-пословни , пословно стамбени објекат и чисто пословни објекти, који својом делатношћу не угрожавају нити на било који начин ремете основну намену -становање,

- други објекти: пословни, стамбени,

- помоћни објекти уз становање или пословање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.

- За вишепородично становање индекс заузетости највише 70% (укључујући и помоћне објекте и манипулативне површине), индекс изграђености макс. 2,5 односно 3,0 уколико је спратност П+4+Пс.

- Пословање је могуће у оквиру објеката или засебно на парцелама породичног или вишепородичног становања у свему према истим условима који се односе на пословање у зонама породичног, односно вишепородичног становања, зависно од тога којем од ова два типа становања припада конкретна грађевинска парцела.

- Максимална спратност вишепородичних објеката у овој зони је П+3+Пк, са или без подрума и сутерена или П+3+Пс (повучени спрат), односно П+4+пот. или П+4+Пс, у зависности од локације и окружења ако се кроз план детаљне регулације докаже да је то могуће.

Смернице из Плана генералне регулације је неопходно уградити у План детаљне регулације у складу са опредељеном наменом простора, односно План генералне регулације Руме ће бити полазни основ за даљу разраду и прецизније утврђивање правила и услова за уређење и изградњу објеката.

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, копија плана водова и листови непокретности за парцеле у обухвату планског подручја).

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.

Начела планирања се базирају на унапређењу квалитета и услова становања кроз замену постојећег стамбеног фонда, новим и побољшања квалитета и капацитета постојећих садржаја, као и допуна новим садржајима, кроз учешће јавности у планирању и обликовању животног простора и усаглашености са прописима и стандардима из области планирања и уређења простора.

Члан 5.

Визија и циљеви планирања, коришћења и заштите планског подручја базирају се првенствено на елементима одрживог развоја, просторним могућностима и рационалними наменском уређењу простора, а засновани су и на принципима заштите животне средине. Циљ је првенствено стварање услова за изградњу објеката вишепородичног становања на парцелама у планском подручју.

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 унутарпланског подручја.

Планским решењем утврдиће се пре свега, регулација површина јавне намене, подела на просторне целине и зоне, намена простора, регулација саобраћаја, начин приступа и инфраструктурног опремања на појединачним парцелама и др.

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

Члан 7.

Изrada Плана детаљне регулације поверава се Јавном предузећу за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Руме.

Члан 8.

Рок за израду Плана детаљне регулације је 4 месеца од дана ступања на снагу ове Одлуке.

Члан 9.

Средства за израду Плана детаљне регулације обезбедиће инвеститор КЕСЕР ИНЖЕЊЕРИНГ 2020 Д.О.О. из Руме.

Члан 10.

За План детаљне регулације неће се радити Стратешка процена утицаја плана на животну средину из разлога што су планирани садржаји становање и пословање, као и то да је Стратешка процена утицаја на животну средину израђена за План генералне регулације Руме.

Члан 11.

Рани јавни увид у материјал уз ову Одлуку и јавни увид у Нацрт Плана детаљне регулације биће изложен у Јавном предузећу за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу 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 12.

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

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Број:06-40-10/2022-III

Дана:28.03.2022. године

Рума

ПРЕДСЕДНИК

Стеван Ковачевић

