



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

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

" ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-6 МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА УЗ

ОРЛОВИЋЕВУ УЛИЦУ" У РУМИ

Рума, јануар, 2025.



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 1-3-6 МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА УЗ ОРЛОВИЋЕВУ УЛИЦУ" У РУМИ

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

"ММОНТ СТРОЈ" Д.О.О.ОГАР И "VEN RU INVEST" Д.О.О 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, јануар 2025.



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: Општина 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 : JAVNO 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 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 2018. привредни субјекти и њихове обавезе да уплате допринос за социјално осигурање и друге доприносе плаћају се у буџет Републике Србије.

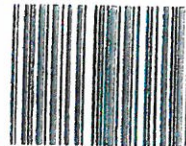


Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 93494/2022

Дана, 26.10.2022. године
Београд

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АГЕНЦИЈА ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ
Београд
10/16/22
РУМА 28. 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.



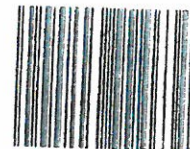
РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 93490/2022

Дана, 26.10.2022. године
Београд



5000206994634

Датум: 26.10.2022
Рума 28.10.2022

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.



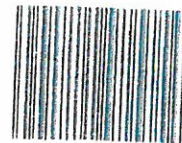


Агенција за привредне регистре

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

Број: 117/23
РУМА 21.02.23 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: 0,050000000000%

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

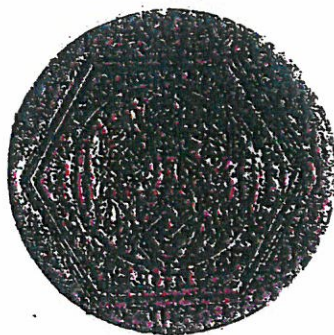
дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2501980335255

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
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2024-23307
Београд, 03.10.2024. 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 израдом 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 01.09.2025.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.



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 : 1018-5 /2024

Рума, 21.01.2025.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 Рума у Сектору за урбанистичко планирање на радном месту одговорни урбаниста-архитектонског планирања именује се за руковођење израдом

- **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-6 МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА УЗ ОРЛОВИЋЕВУ УЛИЦУ" 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 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу " 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 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу " 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).

Одговорни урбаниста: Сњежана Гвоић Муњас, дипл. инж. арх.

Број лиценце: 200 1280 11

Печат: Потпис:

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	4
4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	7
5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И БИЛАНСОМ	7
6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	9

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

A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

План детаљне регулације "за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу" у Руми, обухвата простор који је Планом генералне регулације Руме (Сл. Лист Општина Срема бр. 32/21, 2/23, 9/24) намењен претежно мешовитом 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 бициклистичке стазе и јавно заштитно зеленило). Део намењен мешовитом становању подразумева да у тој зони могу да буду заступљени сви видови становања- породично, вишепородично и мешовито (породично и вишепородично).

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 бициклистичке 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 4785/1, 4786/1, 4787/1, 4787/2, 4789, 4790, 4791/1, 4791/2, 4792, 4793, 4794, 4795, 4796, 4797, 4798, 4799 и део к.п.бр. 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) и Одлуком о изради Плана детаљне регулације "за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу" у Руми (донета на седници скупштине општине Рума, бр. 06-132-7/2024-III од 26.12.2024.)

Планско подручје обухвата простор од око 3,4 ха. Коначна граница Плана детаљне регулације утврдиће се нацртом плана.

1. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Плански документ обухвата целе катастарске парцеле 4785/1, 4786/1, 4787/1, 4787/2, 4789, 4790, 4791/1, 4791/2, 4792, 4793, 4794, 4795, 4796, 4797, 4798, 4799 и део к.п.бр. 7228 (улица), к.о. Рума.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана детаљне регулације "за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу" у Руми је План генералне регулације Руме (Сл. Лист Општина Срема бр. 32/21, 2/23).

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 1-3-6, у границама обухвата Плана, је претежно намењен мешовитом 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.

Према Плану генералне регулације Руме, лист бр. 9-Спровођење плана са зонама и целинама за даљу планску разраду, за планско подручје обухвата Плана утврђена је обавезна израда Плана детаљне регулације.

Планом генералне регулације Руме утврђен је начин спровођења плана по блоковима, а за део блока 1-3-6 намењен мешовитом становању, који је предмет израде Плана, утврђена је обавезна израда Плана детаљне регулације.

Основни параметри за зону мешовитог становања утврђени Планом генералне регулације Руме:

Мешовита стамбена изградња (МСт) подразумева да се у појединим стамбеним блоковима појављује вид породичне (ПСт) и вид вишепородичне (ВпСт) стамбене градње и то : - у планираним блоковима одређеним за МСт - услови за уређење и изградњу утврђују се искључиво планом разраде ПГРА.

.....

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 и 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.

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+Пк или П+4+ПС (у зависности од локације и окружења ако се кроз план детаљне регулације докаже да је то могуће).

Новоформиране парцеле морају имати директан приступ на јавни пут. Код парцела породичног становања у затеченом стању могуће је успостављање права службености пролаза.

По правилу, најчешће ће бити заступљена самостална парцела за један објекат (слободностојећи, у низу, полуатријумски) са или без нестамбених објеката.

Површина и најмања улична ширина парцеле и показатељи индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле за породичне стамбене објекте, примењиваће се аналогно условима за зону породичног становања, односно за вишепородичне објекте, аналогно условима који важе за зону вишепородичног становања.

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

Сви остали услови, зависно да ли се ради о породичним или вишепородичним објектима, аналогно одредбама из услова за породичноодносно вишепородично становање.

Планом детаљне регулације "Парк-шума Борковац" у Руми, утврђена је нова регулација Борковачког потока, појас ширине 5,0m у ком су смештене пешачка и бициклистичка стаза, као и појас заштитног зеленила ширине 5,0m 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 1-3-6, 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 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 8⁰ MCS.

3.3 ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

- К.п. бр. 4785/1

1.Породична стамбена зграда П=109м²,

- К.п. бр. 4787/1

1. Породична стамбена зграда П=153м²,

2. Помоћна зграда П=121м²,

К.п. бр. 4787/2

1. Породична стамбена зграда П=72 м²,

2. Помоћна зграда П=19м²,

3. Помоћна зграда П=34м²,

- К.п. бр. 4789

1.Стамбено-пословна зграда $P=373\text{ м}^2$

- К.п. бр. 4790

1.Породична стамбена зграда $P=56\text{ м}^2$,

- К.п. бр. 4792

2.Помоћна зграда $P=143\text{ м}^2$, 3.Помоћна зграда $P=39\text{ м}^2$, 6.Породична стамбена зграда $P=125\text{ м}^2$,

- К.п. бр. 4794

1.Породична стамбена зграда $P=125\text{ м}^2$,

- К.п. бр. 4796

1. Породична стамбена зграда $P=74\text{ м}^2$,

2. Помоћна зграда $P=16\text{ м}^2$,

- К.п. бр. 4798

1. Породична стамбена зграда $P=189\text{ м}^2$,

- К.п. бр. 4799

1. Помоћна зграда $P=112\text{ м}^2$,

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 1-3-6, који је у обухвату плана, се са запада наслана на Орловићеву улицу, а са севера на приступну насељску саобраћајницу.

Коридор Орловићеве улице има ширину од 17,30м до 21,7м, и коловоз ширине од 6,20 до 9,50м 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 ширине од 1,5 до 2,5м. 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 1-3-6, обухваћен овим Планом, налази се у источном делу Руме, уз Орловићеву улицу.

Планом детаљне регулације "за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу" у Руми, на предметној локацији се планира претежно вишепородично становање са или без пословања, док је преостали део намењен за спортско рекреативне површине и зеленило, заштитно зеленило у оквиру вишепородичног становања и за површине јавне намене (Борковачки поток, појас пешачке и бициклистичке 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 бициклистичке 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:

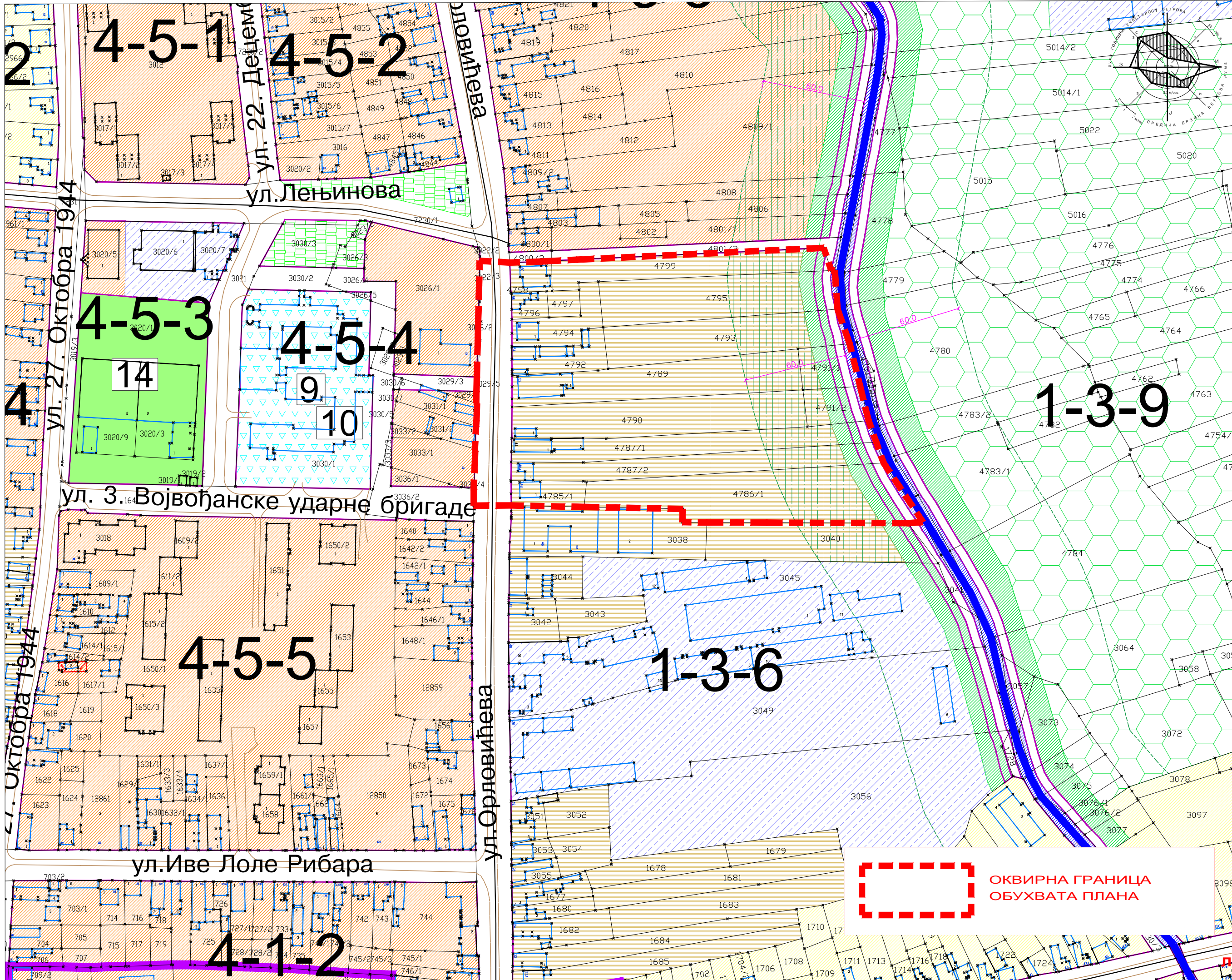
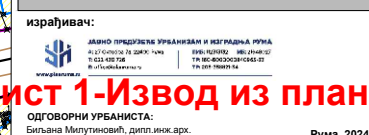
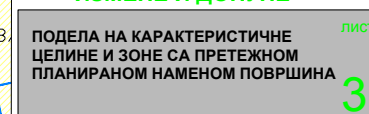
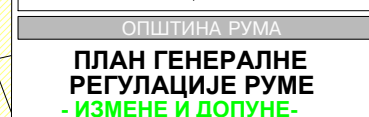
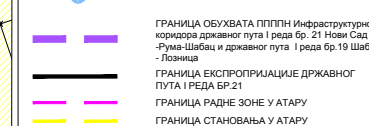
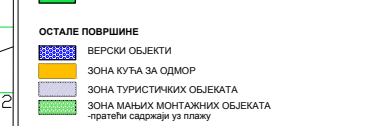
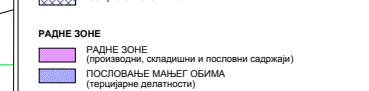
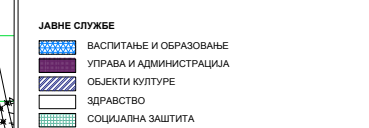
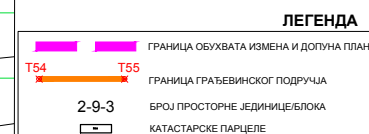
Површине јавне намене	48a 66m²	14,39%
Коридор Орловићеве улице	27a89m ²	8,25%
Борковачки поток	4a20m ²	1,24%
Појас пешачко бициклистичке стазе	8a09m ²	2,39%
Заштитно зеленило	8a48m ²	2,51%
Остало грађ.земљиште	2xa90a50m²	85,61%
Вишепородично становање (са или без пословања)	2xa07a09m ²	61,21 %
Спорт, рекреација и зеленило у оквиру вишепородичног становања (са	69a20m ²	20,4%

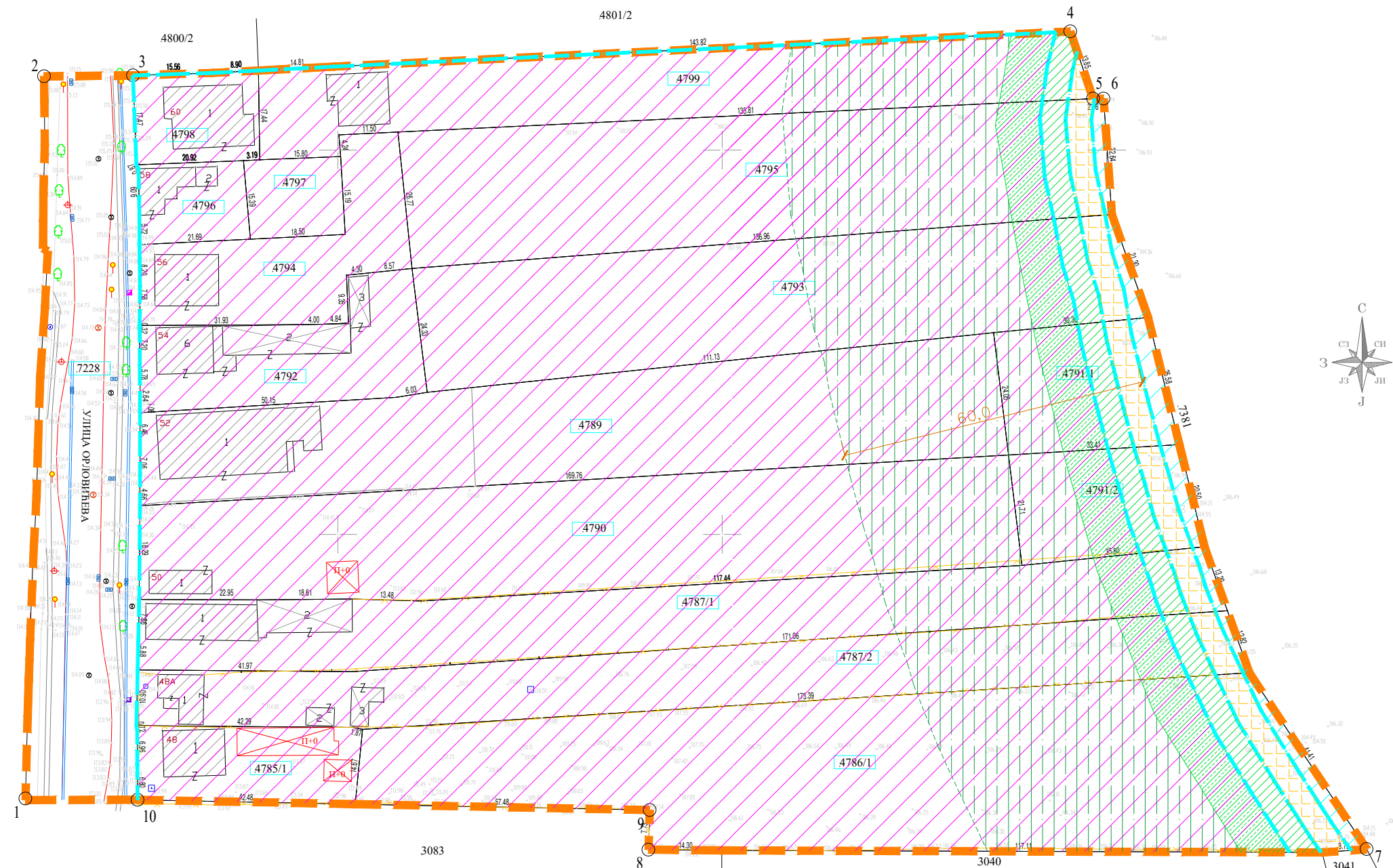
или без пословања)		
Заштино зеленило у оквиру вишепородичног становања (са или без пословања)	14a21m ²	4,0%
Укупно:	3ха38a16м²	100%

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Реализација Плана детаљне регулације "за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу" у Руми, омогућиће увођење нових садржаја, а све у циљу што рационалнијег коршћења земљишта, као и постојећих и планираних садржаја.

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО





ознаке:



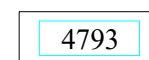
ГРАНИЦА ОБУХВАТА
ПЛАНА



ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ
ОБУХВАТА ПЛАНА



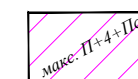
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



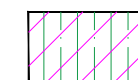
ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ
У ОБУХВАТУ ПЛАНА

ПЛАНИРАНА НАМЕНА:

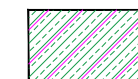
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА (ЗОНА) 1



ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА
МОГУЋИМ ПОСЛОВАЊЕМ



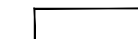
СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА И ЗЕЛЕНИЛО У ОКВИРУ
ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СА
МОГУЋИМ ПОСЛОВАЊЕМ



ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО У ОКВИРУ
ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СА
МОГУЋИМ ПОСЛОВАЊЕМ

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА (ЗОНА) 2

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ



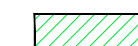
КОРИДОР ОРЛОВИЋЕВЕ УЛИЦЕ



ПОЈАС ПОТОКА



ПОЈАС ПЕШАЧКЕ И БИЦИКЛИСТИЧКЕ СТАЗЕ



ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-6 МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА УЗ ОРЛОВИЋЕВУ УЛИЦУ" У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: "ММОНТ СТРОЈ" ДОО ОГАР
"VEN RU INVEST" 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

P=1:1000

В) ПРИЛОГ- ДОКУМЕНТАЦИЈА

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 26.12.2024. године донела је

ОДЛУКУ

О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

„ ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-6 МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА УЗ ОРЛОВИЋЕВУ УЛИЦУ “ У РУМИ

Члан 1.

Овом Одлуком приступа се изради Плана детаљне регулације „ за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу “ у Руми, (у даљем тексту: План детаљне регулације).

Члан 2.

Границом Плана детаљне регулације обухваћене су катастарске парцеле: 4785/1, 4786/1, 4787/1, 4787/2, 4789, 4790, 4791/1, 4791/2, 4792, 4793, 4794, 4795, 4796, 4797, 4798, 4799 све К.О. Рума и део катастарске парцеле бр. 7228 К.О. Рума

Граница обухвата Плана има површину од око 3,4ха.

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

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

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 и 9/2024), а од утицаја може бити План детаљне регулације „ Парк-шума Борковац “ у Руми ("Сл.лист општина Срема" бр. 8/2011, 39/2020, 17/2023 и 32/2023).

План детаљне регулације „ за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу “ у Руми , обухвата део блока 1-3-6 мешовитог становања и део регулације Орловићеве улице на коју се блок наслања.

Према одредбама Плана генералне регулације Руме, део блока 1-3-6 у границама обухвата Плана, намењен је претежно мешовитом становању делом за спортско рекретативне површине и зеленило у оквиру других намена (у ширини од 60,0м од регулације потока), а један део намењен је за површине јавне намене (Борковачки поток и јавно заштитно зеленило).

Према Плану генералне регулације Руме, лист бр. 9-Спровођење плана са зонама и целинама за даљу планску разраду, за део планског подручја обухвата Плана (са наменом мешовито становање) утврђена је обавезна израда Плана детаљне регулације.

Основни параметри за зону мешовитог становања утврђени су Планом генералне регулације Руме.

Планом детаљне регулације "Парк-шума Борковац" у Руми, утврђена је нова регулација Борковачког потока, појас ширине 5,0м у ком су смештене пешачка и бициклистичка 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).

За израду Плана детаљне регулације „ за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу “ 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 обихвату 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.

Члан 5.

Визија и циљеви планирања, коришћења и заштите планског подручја базирају се првенствено на елементима одрживог развоја, просторним могућностима и рационалном и наменском уређењу простора, а засновани су и на принципима заштите животне средине.

Циљ израде Плана јесте дефинисање правила уређења и правила грађења за планиране намене (вишепородично становање, пословање...), дефинисање површина јавне и остале намене и инфраструктурно опремање грађевинског земљишта.

Члан 6.

Концептуални оквир планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја подразумева оптимално коришћење постојећих потенцијала подручја, у оквиру планиране намене, правила уређења и грађења, заштиту подручја и усклађивање са потребама корисника простора.

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

-Површине јавне намене: комунални и инфраструктурни садржаји (саобраћајнице, Борковачки поток, пешачка и бициклистичка стаза уз поток и јавно заштитно зеленило).

-Површине остале намене: зона вишепородичног становања и спортско рекреативне површине и зеленило у оквиру ове зоне.

Планско решење подразумева што рационалније коришћење земљишта и усаглашавање планираних садржаја на парцелама у планском подручју са непосредним окружењем уз поштовање правила и услова прописаних Планом генералне регулације Руме за садржаје у блоковима вишепородичног становања.

Члан 7.

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

Члан 8.

Рок за израду Плана детаљне регулације је 6 месеци од дана достављања овереног катастарско-топографског плана и података из Службе за катастар непокретности.

Члан 9.

Средства за израду Плана детаљне регулације обезбедиће инвеститори „М Монт Строј“ д.о.о. Огар и „Ven Ru Invest“ д.о.о. Рума.

Члан 10.

За израду Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу“ у Руми није потребна израда Студије заштите непокретног културног добра, у складу са мишљењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 659-03/24-2 од 18.12.2024.год.

Члан 11.

Саставни део ове Одлуке је Одлука о неприступању изради Извештаја о стратешкој процени утицаја Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу“ у Руми на животну средину, коју је донело Одељење за урбанизам и

грађење Општинске управе Општине Рума бр. 501-178/2024-IV-04 од 20.12.2024.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: 06-132-7/2024-III

У Руми, дана 26.12.2024.године

ПРЕДСЕДНИК
Срђан Јовановић

