



ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЗА БЛОК 1-4-1" У РУМИ

Рума, октобар, 2026. године



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 БЛОК 1-4-1" У РУМИ

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА : "ROMANIA TRADE" ДОО РУМА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ РУМА

ОБРАЋИВАЧ ПЛАНА:
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ДИРЕКТОРКА:
ВЛАДИСЛАВА ПОВИЋ , дипл. инж.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл. инж.

Milka Pavlović
200041619

Digitally signed by Milka
Pavlović 200041619
Date: 2026.10.02
14:07:37 +02'00'

Рума, октобар, 2026. године

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, 63/2023 91/2025), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019, 47/2025 и 40/2026) и Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр.32/2021, 2/2023 и 9/2024, 7/2025, 2/2026 и 13/2026) Скупштина Општине Рума, на седници одржаној дана 15.09.2026. године донела је

ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА БЛОК 1-4-1" У РУМИ

Члан 1.

Овом Одлуком приступа се изради Плана детаљне регулације "за блок 1-4-1" у Руми, на иницијативу **ROMANIJA TRADE DOO**, RUMA, ул.Виноградска бр.48 Рума.

Основни разлог за израду Плана је обавеза проистекла из плана вишег реда-План генералне регулације Руме којим је утврђена обавезна даља разрада за зоне централних садржаја у којима се планирају објекти вишепородичног становања са или без пословања.

Члан 2.

Граница планског подручја Плана детаљне регулације, "за блок 1-4-1" у Руми (у даљем тексту: План) утврђује се као оквирна граница обухвата Плана, а коначна граница ће се дефинисати Нацртом Плана.

Оквирна граница обухвата Плана обухвата следеће парцеле:

- целе к.п. бр. 7221, 10375, 10376, 10377, 10378, 10379, 10380, 10382, 10383, 10384, 10385, 10386, 10387, 10388, 10389/1, 10389/2, 10390, 10391/1, 10392/1, 10392/6, 10392/5, 10374/1 и 10373/1 к.о. Рума и
- делове к.п. бр. 12656/4, 7222, 5136/1, 5135, 10394, 10395 и 12696/2 к.о. Рума

Укупна површина подручја обухваћеног оквирном границом обухвата Плана износи око 7,2 ha.

Члан 3.

Према Плану генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024, 7/2025, 2/2026 и 13/2026) планско подручје Плана детаљне регулације „за блок 1-4-1“ у Руми, налази се у границама грађевинског подручја Руме и обухвата цео блок 1-4-1 намењен делом за пословања мањег обима, мањим делом за породично становање, као и за површине јавне намене: комунални садржаји (трафостанице и разводна постројења

110/20kV), саобраћајне површине – део регулације улице Иришка и приступних путева; јавно заштитно зеленило и део гробља.

Извод из Плана генералне регулације Руме

БЛОК : 1-4-1;

Намена блока : породично становање, пословање мањег обима;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План детаљне регулације за део блока намењен пословању мањег обима, као и за део блока породичног становања где је неопходно утврдити нову регулацију улица.

План генералне регулације се директно примењује за парцеле породичног становања које имају директан приступ на јавни пут и за парцелу комуналних садржаја. Урбанистички пројекат ће се радити за сложенију изградњу на свим парцелама.

Пословање мањег обима

Зона пословања мањег обима подразумева постојеће и планиране локације пословања мањег обима у грађевинском подручју насеља.

Делатности које су дозвољене у зони пословања мањег обима су из домена терцијарних делатности (управне (административне) зграде, различите услужне и занатске радионице, објекти трговине на велико и мало, угоститељски и туристички објекти, складишта, сајамске хале, саобраћајни терминали, сервисне станице за моторна возила, перионице моторних возила, поликлинике (зграде за здравствену заштиту) као и друге врсте пословних објеката и објеката компатибилних намена (култура, образовање, спорт и рекреација).

Није дозвољена изградња објеката за депоновање и трајно складиштење опасног отпада.

- Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле („нужни пролаз“) за изузетне потребе - опште (пожар, за санитетско возило) и посебне - везане за делатности на парцели.

- Минимална величина новоформиране парцеле (комплекса) је 1000 m², минимална ширина фронта 20,0 m.

- Поред пословних и складишних објеката, на парцелама се могу градити и пратећи (помоћни) објекти у функцији главних.

- Пратећи (помоћни) објекти су: гараже, котларнице, оставе, приручни магацини, надстрешнице, мини базени-ретензије, бунари, цистерне за воду, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на канализациону мрежу), ограде и сл.,

- Максимални индекс заузетости 70% укључујући саобраћајне, манипулативне и паркинг површине максимални индекс изграђености 1,6.
- Максимална спратност пословних објеката П+2 (са или без подрума или сутерена), складишних објеката је П+0 (са или без подрума), помоћних објеката П+0
- Минимални проценат зеленила је 30%.

Зона породичног становања

- Под породичном стамбеном изградњом, подразумева се изградња једног стамбеног објекта на грађевинској парцели, који садржи максимално 2 стамбене јединице (стана), као и нестамбених објеката по потреби а према условима парцеле.
- На грађевинској парцели породичног становања могу се градити: породични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање и чисто пословни објекти, објекти компатибилне намене (објекти за заштиту деце и одраслих, здравствене ординације), помоћни објекти уз становање или пословање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл., економски објекти и објекти уз њих: пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини и др.
- Код објеката који садрже и становање и пословање максималан број стамбених јединица је две стамбене јединице и две пословне јединице на парцели.
- Пословни објекти на парцели ван стамбеног објекта могу бити различитих намена, величине, садржаја и техничких карактеристика према прописима за одговарајућу делатност, као и према условима за одређену зону односно локацију.
- Минимална површина 300m^2 , најмања ширина уличног фронта је 12,0m (осим постојећих и изграђених парцела чији фронт може бити и мањи, уз поштовање свих осталих параметара), за чисто пословне објекте мин. 600 m^2 / мин. 16,0m.
- Максимална величина нових парцела свих врста породичног становања је 1500 m^2 .
- Индекс заузетости је макс. 50%, индекс изграђености макс. 1,6.
- Максимална спратност главног стамбеног, стамбено-пословног објекта може да буде до П+1+Пк (или Пс) са или без подрума или сутерена, помоћних објеката је П+0.
- Засебни пословни (радни) објекти могу бити макс. спратности П+1.
- Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дну парцеле.
- Проценат озелењености мин. 30%.

Члан 4.

За израду Плана детаљне регулације „за блок 1-4-1“ у Руми, израдиће се катастарско-топографска подлога и прибавити званични подаци од Службе за катастар непокретности (копија плана и листови непокретности за парцеле у обухвату планског подручја).

Члан 5.

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.

Принципи планирања засновани су на смерницама, стратегији и циљевима развоја Руме. Планирање, коришћење и уређење и заштита простора засниваће се на принципима рационалне организације и уређења простора и усклађивању планираних садржаја са могућностима и ограничењима у простору.

Члан 6.

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 је дефинисање правила уређења и правила грађења за планиране намене (пословање мањег обима и породично становање), дефинисање површина јавне и остале намене и инфраструктурно опремање грађевинског земљишта.

Члан 7.

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 коришћења земљишта у обухвату Плана чине:

- Површине јавне намене: комунални и инфраструктурни садржаји (трафостаница, саобраћајне површине и јавно зеленило).

Површине остале намене: зона пословања мањег обима (терцијарне делатности) и зона породичног становања.

Члан 8.

Рок за израду Плана детаљне регулације регулације „за блок 1-4-1“ у Руми је 10 месеци од дана достављања овереног катастарско-топографског плана и података прибављених од Службе за катастар непокретности.

Члан 9.

Средства за израду Плана детаљне регулације регулације „за блок 1-4-1“ у Руми,

обезбеђује наручиоц/инвеститор ROMANIJA TRADE DOO, Рума ул. Виноградска бр.48

Члан 10.

Саставни део ове Одлуке је Сагласност о неспровођењу поступка стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације „за блок 1-4-1“ у Руми, Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума бр. 350-42-8/2026-IV-04 од 04.8.2026. године.

Члан 11.

За израду Плана детаљне регулације „за блок 1-4-1“ у Руми, није потребна израда Студије заштите непокретног културног добра, у складу са Мишљењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 383-02/2026-49-2 од 22.06.2026. године.

Члан 12.

Излагање Плана детаљне регулације „за блок 1-4-1“ у Руми обавиће се у Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума у Руми, ул. 27 Октобра 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: 06-121-20/2026-III

Дана: 15.09.2026. године

Рума

ПРЕДСЕДНИК
Срђан Јовановић





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

www.planruma.rs

Број :455-7/2026

Рума, 24.09.2026.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, 62/23 и 91/25) 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. **МИЛКИ ПАВЛОВИЋ** , дипломирани инжењер пејзажне архитектуре, одговорни урбаниста са лиценцом број 201 0119 03 запослена у Јавном предузећу урбанизам и изградња у Сектору за урбанизам на радном месту просторни планер именује се за руковођење изразом

- **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА БЛОК 1-4-1" У РУМИ.**

В.Д. ДИРЕКТОРКА

Владислава Гивић, 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 Плана детаљне регулације "за блок 1-4-1" у Руми је

Милка Павловић, дипл. инж. пејзажне архитектуре
Број лиценце 201 0119 03

Изјављујем да је Елаборат Раног јавног увида Плана детаљне регулације "за блок 1-4-1" у Руми урађен 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, 80/26),

- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019, 47/25).

Одговорни урбаниста:
Милка Павловић, дипл. инж.

Број лиценце 201 01 19 03

Печат:



Потпис:



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

Милка М. Павловић

дипломирани инжењер шумарства

ЈМБ 2303961885039

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова

Број лиценце

201 0119 03



У Београду,
14. августа 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић
Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: IV-01/1-20/2026-21311

Датум: 02.10.2026. године



На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025) Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

којом се потврђује да је Милка (Милан) Павловић, дипл. инж. пејз. арх., лиценца број

201011903

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 14.08.2027. 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

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

УВОД

План детаљне регулације "за блок 1-4-1" у Руми се израђује за део грађевинског подручја Руме, који се налази северно од насеља, у складу са чланом 2. 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, 62/23, 91/25, 80/26) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС" бр. 32/19, 47/25).

Плански основ за израду предметног Плана је План генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024, 7/2025, 2/2026 и 13/2026).

Разлог за израду Плана је првенствено регулисање саобраћајних површина унутар блока ради омогућавања приступа парцелама пословања као и утврђивање правила уређења и грађења на грађевинским парцелама намењеним за изградњу објеката и комплекса пословања (терцијарне делатности).

Планом се стварају услови за реализацију и обликовање, за програмско, урбанистичко и архитектонско уређење простора као и подизање нивоа атрактивности и употребне вредности.

1. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Граница планског подручја Плана детаљне регулације „за блок 1-4-1“ у Руми (у даљем тексту: План) утврђује се као оквирна граница обухвата Плана, а коначна граница ће се дефинисати Нацртом Плана.

Оквирна граница обухвата Плана обухвата следеће парцеле:

- целе к.п. бр. 7221, 10375, 10376, 10377, 10378, 10379, 10380, 10382, 10383, 10384, 10385, 10386, 10387, 10388, 10389/1, 10389/2, 10390, 10391/1, 10392/1, 10392/6, 10392/5, 10374/1 и 10373/1 к.о. Рума и
- делове к.п. бр. 12656/4, 7222, 5136/1, 5135, 10394, 10395 и 12696/2 к.о. Рума.

Укупна површина подручја обухваћеног оквирном границом обухвата Плана износи око 7,2 ha.

У прилогу образложења дат је графички приказ оквирне границе обухвата планског подручја.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Према Плану генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024, 7/2025, 2/2026 и 13/2026) планско подручје Плана детаљне регулације „за блок 1-4-1“ у Руми, налази се у границама грађевинског подручја Руме и обухвата цео блок 1-4-1 намењеног делом за пословање мањег обима, мањим делом за породично становање, као и за површине јавне намене: комунални садржаји (трафостанице и разводна постројења 110/20kV), саобраћајне површине - део регулације улице Иришка и приступних путева; јавно

заштитно зеленило и део гробља.

Извод из Плана генералне регулације Руме

БЛОК: 1-4-1;

Намена блока : породично становање, пословање мањег обима;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План детаљне регулације за део блока намењен пословању мањег обима, као и за део блока породичног становања где је неопходно утврдити нову регулацију улица.

План генералне регулације се директно примењује за парцеле породичног становања које имају директан приступ на јавни пут и за парцелу комуналних садржаја. Урбанистички пројекат ће се радити за сложенију изградњу на свим парцелама.

Пословање мањег обима

Зона пословања мањег обима подразумева постојеће и планиране локације пословања мањег обима у грађевинском подручју насеља.

Делатности које су дозвољене у зони пословања мањег обима су из домена терцијарних делатности (управне (административне) зграде, различите услужне и занатске радионице, објекти трговине на велико и мало, угоститељски и туристички објекти, складишта, сајамске хале, саобраћајни терминали, сервисне станице за моторна возила, перионице моторних возила, поликлинике (зграде за здравствену заштиту) као и друге врсте пословних објеката и објеката компатибилних намена (култура, образовање, спорт и рекреација).

Није дозвољена изградња објеката за депоновање и трајно складиштење опасног отпада.

- Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле („нужни пролаз“) за изузетне потребе - опште (пожар, за санитетско возило) и посебне - везане за делатности на парцели.

- Минимална величина новоформиране парцеле (комплекса) је 1000 m².

- Поред пословних и складишних објеката, на парцелама се могу градити и пратећи (помоћни) објекти у функцији главних.

- Пратећи (помоћни) објекти су: гараже, котларнице, оставе, приручни магацини, надстрешнице, мини базени-ретензије, бунари, цистерне за воду, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на канализациону мрежу), ограде и сл.,

- Максимални индекс заузетости 70% укључујући саобраћајне, манипулативне и паркинг површине максимални индекс изграђености 1,6.

- Максимална спратност пословних објеката П+2 (са или без подрума или сутерена), складишних објеката је П+0 (са или без подрума), помоћних објеката П+0

- Минимални проценат зеленила је 30%.

Зона породичног становања

- Под породичном стамбеном изградњом, подразумева се изградња једног

стамбеног објекта на грађевинској парцели, који садржи максимално 2 стамбене јединице (стана), као и нестамбених објеката по потреби а према условима парцеле.

- На грађевинској парцели породичног становања могу се градити: породични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање и чисто пословни објекти, објекти компатибилне намене (објекти за заштиту деце и одраслих, здравствене ординације), помоћни објекти уз становање или пословање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл., економски објекти и објекти уз њих: пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини и др.

- Код објеката који садрже и становање и пословање максималан број стамбених јединица је две стамбене јединице и две пословне јединице на парцели.

- Пословни објекти на парцели ван стамбеног објекта могу бити различитих намена, величине, садржаја и техничких карактеристика према прописима за одговарајућу делатност, као и према условима за одређену зону односно локацију.

- Минимална површина 300m^2 , најмања ширина уличног фронта је 12,0m (осим постојећих и изграђених парцела чији фронт може бити и мањи, уз поштовање свих осталих параметара), за чисто пословне објекте мин. 600 m^2 / мин.16,0m.

- Максимална величина нових парцела свих врста породичног становања је 1500 m^2 .

- Индекс заузетости је макс. 50%, индекс изграђености макс. 1,6.

- Максимална спратност главног стамбеног, стамбено-пословног објекта може да буде до П+1+Пк (или Пс) са или без подрума или сутерена, помоћних објеката је П+0.

- Засебни пословни (радни) објекти могу бити макс. спратности П+1.

- Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле.

- Проценат озелењености мин. 30%.

3. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

Граница Плана обухвата простор од око 7.2 ha.

Граница плана дефинише се као прелиминарна, а коначна граница планског подручја биће дефинисана нацртом плана.

Граница плана је описана тачкама Т-1, Т-2, ... Т-10.

Граница креће од тачке Т-1 која представља међну тачку 3 катастарских парцела, 7222, 5130 и 5131. К.о. Рума. Граница затим иде према североистоку, међном линијом која се поклапа са регулационом линијом парцела породичног становања и општинског пута (к.п. 7222) до тачке Т2, која представља међну тачку 3 катастарске парцеле, 7222, 5133 и 9652/3.

Т-3 се налази на тремеђи к.п. 9652/3, 7222 и 12656/4.

Граница затим скреће према северо-истоку и иде међном линијом к.п. 12656/4 до тачке Т4, која се налази на међи к.п. 12656 и 9656.

Граница затим скреће према истоку, прелази општински пут и иде међном линијом к.п. 10373/1 и 10372/4 до Т5, која представља тромеђну тачака . к.п. 10372/4, 10372/3, 10373/3 и 10372/1

Граница затим скреће према југоистоку и иде међном линијом 10373/1 и 10373/3, затим пресеца летњи пут 10374/3 и иде међном линијом парцеле државног пута 10391/3 и 10392/3 и к.п. 10391/1 и 10392/1 до тачке Т-6 која се налази на тромеђи к.п. 10392/3, 10372/6 и 10372/5.

Граница затим иде даље међом к.п. 10372/6 и 10372/5 до тачке Т-7 која представља тромеђу к.п. 10372/6 и 10372/5 и 12696/2.

Од Т-7 граница скреће према истоку, иде јужном међом к.п. 10372/5 до тачке Т-8 која се налази на тромеђи к.п. 10392/5 , 103392/4 и 2696/2.

Граница затим скреће према југу до тачке Т-9 која се налази на граничној линији к.п. 10396/1 и 10395 .

Од Т-9 граница иде према западу праволинијски до Т- 10 која се налази у истом правцу, на међној линији к.п. 7222 и 5136/1.

Граница иде и даље према западу и завршава се у Т1.

Граница обухвата плана дефинисана је и графичким приказом који је саставни део овог елабората.

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

4.1 ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ

Локација која је предмет Плана детаљне регулације налази се у северном делу Руме, на улазном правцу из Ирига.

Цео терен, у обухвату Плана, је већим делом раван са благим падом према југу, добро вентилисан и погодан за израду оваквих типова објеката и инфраструктуре.

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА

Редни бр.	к.п. бр.	Својина	Врста земљишта	Површина (м ²)
1.	7221	Јавна својина Општина Рума	Земљиште под зградом и другим објектом Некатегорисани пут	7 09
2.	10375	Парцела у приватној својини	Земљиште под зградом и другим објектом	4 82
3.	10376	Парцела у приватној својини	Њива 1. класе	23 15
4.	10377	Парцела у приватној својини	Земљиште под зградом и другим објектом	7 21
5.	10378	Парцела у приватној својини	Њива 1. класе	16 36
6.	10379	Државна својина РС Корисник Електродистрибуција Србије	Земљиште под зградом и другим објектом	10 65

7.	10380	Парцела у приватној својини	Земљиште под зградом и другим објектом	23 50
8.	10382	Парцела у приватној својини	Земљиште под зградом и другим објектом	2 74
9.	10383	Парцела у приватној својини	Земљиште под зградом и другим објектом Њива 1. класе	22 49
10.	10384	Парцела у приватној својини	Земљиште под зградом и другим објектом	13 24
11.	10385	Парцела у приватној својини	Њива 1. класе	20 76
12.	10386	Парцела у приватној својини	Земљиште под зградом и другим објектом	2 69
13.	10387	Парцела у приватној својини	Њива 1. класе	8 58
14.	10388	Парцела у приватној својини	Њива 2. класе	54 36
15.	10389/1	Парцела у приватној својини	Њива 2. класе	30 69
16.	10389/2	Парцела у приватној својини	Њива 2. класе	30 69
17.	10390	Парцела у приватној својини	Њива 2. класе	81 45
18.	10391/1	Парцела у приватној својини	Њива 2. класе	1 21 60
19.	10391/2	Парцела у приватној својини	Њива 2. класе	1 21 60
20.	10392/1	Јавна својина Општина Рума	Њива 2. класе	27 35
21.	10392/6	Парцела у приватној својини	Њива 2. класе	9 95
22.	10374/1	Јавна својина Општина Рума	Земљиште под зградом и другим објектом Некатегорисани пут	8 46
23.	10373/1	Парцела у приватној својини	Њива 2. класе	59 99
24.	12656/4	Јавна својина Република Србија	Земљиште под зградом и другим објектом Магистрални пут	88 77
25.	7223	Јавна својина Општина Рума	Земљиште под зградом и другим објектом Некатегорисани пут	1 14 64
26.	7222	Јавна својина Општина Рума	Земљиште под зградом и другим објектом Некатегорисани пут	1 88 05
27.	5136/1	Јавна својина Општина Рума	Шума 1. класе	2 52 64
28.	10394	Парцела у приватној својини	Њива 2. класе	77 03
29.	10395	Државна својина Корисник АД ИГМ Рума	Земљиште под зградом и другим објектом	2 40 07

	5135	Јавна својина Општина Рума	Гробље	28 65
30.	12696/2	Јавна својина Општина Рума	Земљиште под зградом и другим објектом Улица	13 00

4.2 ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

На предметним парцелама су евидентирани стамбени и помоћни објекти. објекти Такође у обухвату плана налази се и трафостаница 35/20 KV „Рума Север“.

4.3 НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБРА

На предметној локацији нема евидентираних непокретних културних и природних добара

4.4. СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

План детаљне регулације у различитим одредбама, непосредно или посредно, води рачуна о заштити и унапређењу животне средине. Неке створене вредности постале су део природног окружења и морају се чувати, одржавати и унапређивати.

4.5. ПОСТОЈЕЋА САОБРАЋАЈНА И ДРУГА ИНФРАСТРУКТУРА

У постојећем стању локацији се приступа са јавног пута пута, к.п. 7221 и преко атарског пута , к.п 10374/1.

На парцелама, на делу који егзистира као породично становање, постоји изграђена инфраструктура за потребе постојећих објеката

5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде плана је утврђивање услова за уређење и изградњу објеката који спадају у терцијарне делатности, као и пратећих објеката и пратеће комуналне инфраструктуре, уређење саобраћајних и партерних површина, као и утврђивање мера и услова заштите животне средине.

Визије и циљеви планирања засновани су на смерницама и циљевима развоја привреде у Румској општини, базирани првенствено на елементима одрживог развоја, просторним могућностима и рационалном и наменском уређењу простора, као и на принципима заштите животне средине. Циљ је првенствено стварање повољних услова за ефикаснију реализацију планираних садржаја према утврђеним наменама простора у планском подручју.

Планирање, коришћење и уређење простора се заснива на принципу одрживог развоја кроз интегрални и континуални приступ планирању, рационално, вишенаменско и одрживо коришћење грађевинског земљишта .

6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И БИЛАНСОМ

Плански концепт подразумева детаљну анализу простора, постојећих садржаја на парцелама, затим решавање проблема насталих у простору, као и планирање изградње објеката терцијарних делатности и неопходне инфраструктуре. Планским решењем утврдиће се пре свега, подела на просторне целине и зоне, намена простора, регулација саобраћаја, начин приступа и инфраструктурног опремања, мере заштите и др.

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 коришћења земљишта у обухвату Плана чине:

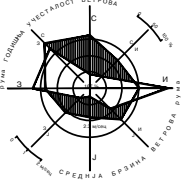
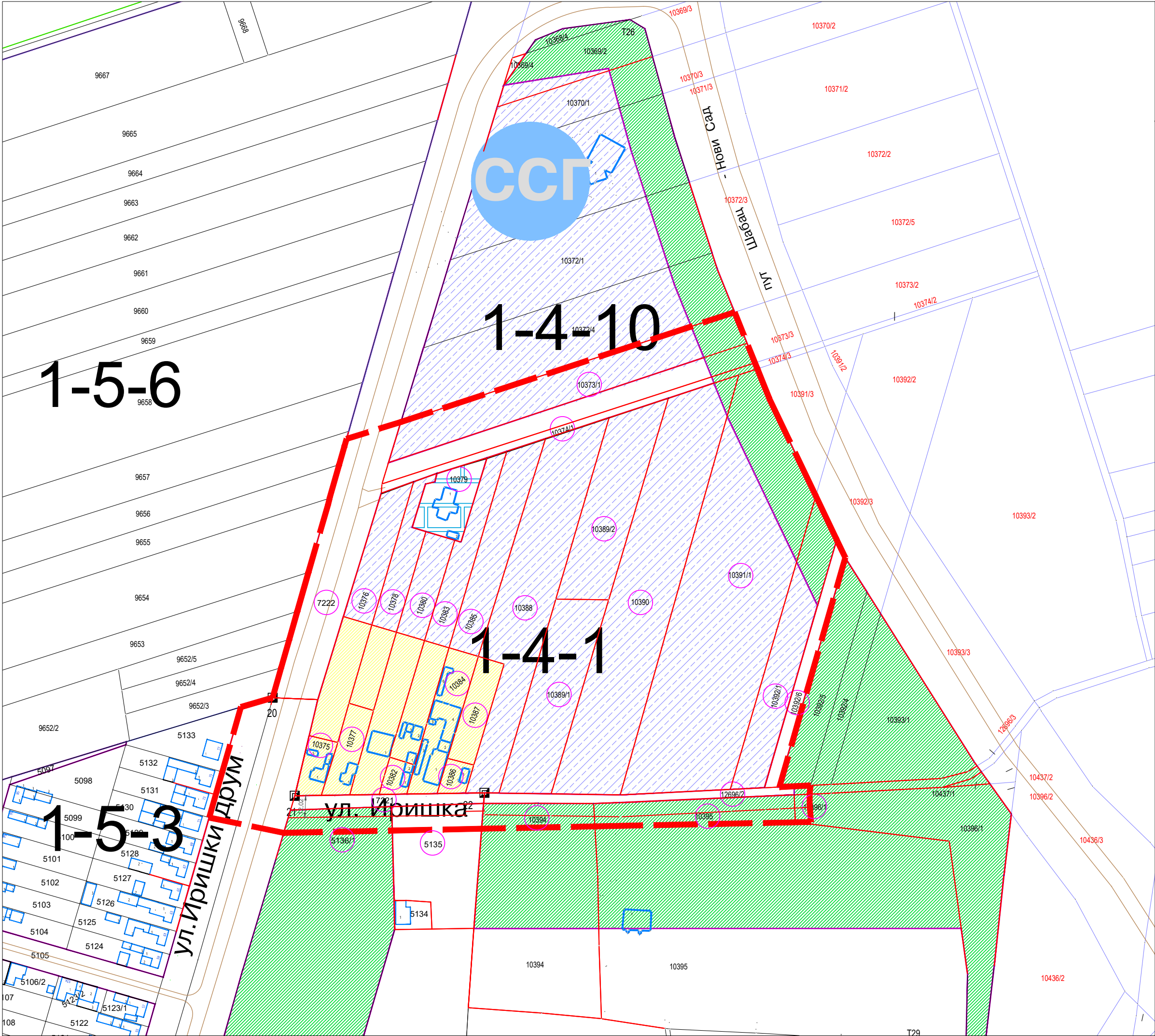
- Површине јавне намене: комунални и инфраструктурни садржаји (трафостаница, саобраћајне површине и јавно зеленило).
- Површине остале намене: зона пословања мањег обима (терцијарне делатности) и зона породичног становања

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Реализација **Плана детаљне регулације "за блок 1-4-1" у Руми** омогућиће увођење нових садржаја на локацију у циљу што рационалнијег коришћења земљишта, омогућити бољу приступачност као и заштиту животне средине и бољу безбедност људи на раду.

Одговорни урбаниста

дипл. инж. Милка Павловић



LEGENDA

- ОБУХВАТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
- ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- ЗОНА РАДНОГ КОМПЛЕКСА
- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ У ФУНКЦИЈИ САОБРАЋАЈА
- ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА БЛОК 1-4-1" У РУМИ

ЛИСТ

НАМЕНА ПОВРШИНА
У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА
Р 1: 2000

ИНВЕСТИТОР:
"ROMANIJA TRADE" Д.О.О.
Виноградска 48, Рума

носилац израде:
ЈП "УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА" РУМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Милка Павловић, дипл. инж

Рума, септембар 2026.