



ОПШТИНА РУМА

**ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"ЗА БЛОКОВЕ 2-5-14 И 2-5-15 У РУМИ"  
У РУМИ**

Рума, септембар 2025. године

**ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"ЗА БЛОКОВЕ 2-5-14 И 2-5-15 У РУМИ"  
У РУМИ**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**



**ОПШТИНА РУМА**

**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

**ЈАГЛИЧИЋ АЛЕКСАНДАР**  
Ул. Аугуста Цесарца 50, Рума

**ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:**



**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА РУМА**

**В.Д.ДИРЕКТОРКА :**

**ВЛАДИСЛАВА ПОВИЋ, дипл.инж.грађ.**

---

**Одговорни урбаниста:**

**СТЕФАН БОШКОВИЋ, миа**

---

**Стручни тим:**

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

Рума, септембар 2025. године

## **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

## А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

### УВОД

План детаљне регулације "за блокове 2-5-14 и 2-5-15 у Руми" у Руми, обухвата простор који је Планом генералне регулације Руме (Сл. лист Општина Срема бр. 32/21, 2/23, 9/24 и 7/25) већинским делом намењен породичном становању а један део намењен је за површине јавне намене (нове саобраћајне површине). Део намењен породичном становању подразумева могућност формирања објеката породичног становања и осталих компатибилних садржаја.

Планом детаљне регулације се простор опредељује за породично становање са или без пословања, као и за површине јавне намене, 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 6113, 6114, 6115, 6116, 6117, 6118, 6119, 6120, 6121, 6122, 6123, 6130, 6129, 6131, 6127/2, 6127/1, 6124, 6125, 6126, 4501, 4500/1, 4482/6, 4500/2, 4498, 4497 и 4499 к.о. Рума и део к.п. 4493, 7361, 6128, 6132, 7363/1, 6135 I 6112 к.о. Рума, у грађевинском подручју насеља Рума, а у складу са чланом 27 и 28, Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС" бр. 32/19), Планом генералне регулације Руме (Сл. Лист Општина Срема бр. 32/21, 2/23, 9/24 и 7/25) и Одлуком о изради Плана детаљне регулације "за блокове 2-5-14 и 2-5-15 у Руми" у Руми (Сл. лист општина Срема бр. 15/25)

Планско подручје обухвата простор од око 5.9 ха. Коначна граница Плана детаљне регулације утврдиће се нацртом плана.

### 1. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Плански документ обухвата целе катастарске парцеле 6113, 6114, 6115, 6116, 6117, 6118, 6119, 6120, 6121, 6122, 6123, 6130, 6129, 6131, 6127/2, 6127/1, 6124, 6125, 6126, 4501, 4500/1, 4482/6, 4500/2, 4498, 4497 и 4499 к.о. Рума и део к.п. 4493, 7361, 6128, 6132, 7363/1, 6135 I 6112 к.о. Рума.

## 2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана детаљне регулације ” за блокове 2-5-14 и 2-5-15 у Руми” у Руми је План генералне регулације Руме (Сл. Лист Општина Срема бр. 32/21, 2/23, 9/24 и 7/25).

### ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

Према одредбама Плана генералне регулације Руме, блокови 2-5-14 и 2-5-15, који су у границама обухвата Плана, су претежно намењени породичном становању, док је преостали део намењен за површине јавне намене, тј. за формирање нових саобраћајница.

У појасу ширине 5,0м од регулације Борковачког потока није могућа изградња објеката ни саобраћајница, јер је тај појас намењен стази за одржавање канала.

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 блокове 2-5-14 и 2-5-15, који су предмет израде Плана, утврђена је обавезна израда Плана детаљне регулације у сврху формирања регулације нових саобраћајница и формирања детаљних правила уређења и грађења на простору Плана за наведене блокове.**

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

Породична стамбена градња подразумева изградњу једног стамбеног објекта на грађевинској парцели, који садржи максимално 2 стамбене јединице (стана), за потребе породичног становања домаћинства, односно за потребе генерацијске поделе породице, као и нестамбених објеката по потреби а према условима парцеле.

- Под станом се подразумева грађевински повезана целина намењена за становање, која се састоји од једне или више соба са одговарајућим помоћним просторијама.

- Породично становање у обухвату плана, у односу на постављање основног, стамбеног објекта на грађевинској парцели заступљено је и планирано у виду слободностојећих објеката: - не додирују ни једну границу парцеле према суседима,

- главни објекти: породични 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 становања у свему према истим условима који се односе на пословање у зонама породичног становања.

Максимална спратност породичних објеката у овој зони је П+1+Пк (или ПС) , са могућношћу изградње једне подземне етажe , док засебни пословни објекти могу бити највеће спратности П+1. Највећа дозвољена спратност помоћних објеката у зони становања на простору плана је П+0.

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

По правилу, најчешће ће бити заступљена самостална парцела за један објекат 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.

За породично становање проценат заузетости највише 50%, док је индекс изграђености 1.6 .

Сви остали услови, аналогно одредбама из услова за породично односно вишепородично становање.

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 јужно од централног дела Руме , у блоковима 2-5-14 и 2-5-15, уз западну обалу Борковачког потока, у насељу Врбаре.

#### **3.2 ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ И УСЛОВИ**

**Геоморфолошке карактеристике** - подручје Општине Рума је, у складу са геоморфолошким карактеристикама, подељено на четири морфолошке целине: Фрушку гору, лесну зараван, лесну терасу, и алувијалну раван.

**Геолошке карактеристике** - подручје Општине Рума састављено је од стена различите старости и на релативно малом пространству заступљена је, читава геолошка прошлост, од најстаријих палеозојских творевина преко мезозоика, неогена и квартара, до најмлађе геолошке периоде која траје и данас. Седименти скоро свих периода документовани су богатим палеонтолошким материјалом - фосилима.

**Педолошке карактеристике** – на подручју Општине Рума налазе се велике површине под земљиштима врло високе производне вредности, погодним за узгој свих пољопривредних култура: чернозем карбонатни мицеларни на лесној тераси и лесном платоу, чернозем са знацима оглејавања у лесу и ливадска црница карбонатна на лесној тераси.

**Климатске карактеристике** - подручје Општине Рума припада појасу умерено-континенталне климе са великим годишњим колебањима температуре. Средња годишња температура ваздуха износи 11<sup>0</sup>С, мразни дани просечно су годишње заступљени са 22,2%, а просечна годишња заступљеност ледених дана износи 5,3%. Учесталост топлих и јако топлих дана (25<sup>0</sup>С и 30<sup>0</sup>С) износи просечно годишње 25,3% односно 8%. Средња годишња температура у вегетационом периоду (април-септембар) је врло повољна и износи 17,6<sup>0</sup>С.

Умерена влажност ваздуха је са средњом влажношћу од 77,4%. Релативна влажност ваздуха опада идући од хладнијих ка топлијим месецима. Облачност у просеку износи 53% покривености неба. Најведрији месец је август, а најоблачнији децембар.

Падавински (плувиометријски) режим има карактеристике средње европског, подунавског режима са неравномерном расподелом падавина током летњих месеци.

Средња годишња висина падавина износи 617,3mm, јуни је најкишовитији, а септембар најсувљи месец. Висина падавина у вегетационом периоду износи просечно 331,9 mm.

Вредност годишњих честина праваца ветрова и тишина показује да највећу учестаност има источни (Е) ветар који је заступљен са 242, а најмању јужни ветар (S) са 19‰ у годишњој расподели.

**Хидрографске и хидрогеографске карактеристике** - у геоморфолошком погледу нагнутост терена од севера према југу омогућава отицање вода природном гравитацијом према Сави, при чему на јужној половини општинског подручја (због смањења нагиба) има више правих, лучних и овалних депресија у којима се вода задржава приликом великих киша.

Територија Општине има неуједначено распрострањене количине подземних вода. Северни део Општине сиромашан је у погледу издашности и првог и другог водоносног слоја.

Површинску хидрографију Општине чине извори, фрушкогорски потоци, река Сава, забарени поток Вогањ и каналска мрежа.

На подручју Општине постоје потоци: Стејановачки, Кудош, Борковац, Јеленце и Међеш.

Сава, као гранична река, протиче јужним делом Општине у дужини од око 30 km. Пад реке на овом сектору је врло мали (0,098‰), а ширина варира између 200m и 600m.

**Сеизмичке карактеристике**- подручја Општине Рума се, према подацима Републичког сеизмолошког завода, налази у зони 8<sup>0</sup> MCS.

### 3.3 ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ (према катастру непокретности)

- К.п. бр. 6127/1

1.Породична стамбена зграда П=48м<sup>2</sup>, објекат преузет из земљишне књиге

- К.п. бр. 6124

1. Зграда пословних услуга П=19м<sup>2</sup>, објекат преузет из земљишне књиге

Поред овог објекта на парцели је изграђено више бесправних објеката који се уклањају. Делови ових бесправних објеката прелазе и на к.п. 6127/2 и 6122 К.О. Рума

### 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

На простору плана, у блоковима 2-5-14 и 2-5-15 који су у обухвату плана, не постоји формирана саобраћајна инфраструктура. Потребно је формирање нових уличних коридора према смерницама из Плана генералне регулације Руме за приступне насељске саобраћајнице.

Најближа формирана саобраћајница је улица Боре Гавриловића која се у северозападном углу блока 2-5-14 наслања на обухват плана.

#### **4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Циљ израде планског документа је првенствено утврђивање регулације нових саобраћајница у планском подручју, као и стварање повољних услова 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.

Блокови 2-5-14 и 2-5-15, обухваћени овим Планом, налази се јужно од централног дела Руме, у насељу Врбаре.

Планом детаљне регулације "За блокове 2-5-14 и 2-5-15 у Руми" у Руми, на предметној локацији се планира претежно породично становање са или без пословања, док је преостали део намењен формирању јавних саобраћајница и заштитног појаса уз Борковачки поток од најмање 5,0м.

##### Породично становање

На парцели породичног становања могућа је изградња једног породичног стамбеног/стамбено пословног или чисто пословног објекта, са највише 1 стамбеном или једном пословном јединицом. Такође могућа је изградња и помоћних објеката у функцији становања и/или пословања, док је изградња прљавих економских објеката забрањена.

Процент заузетости на парцелама породичног становања износи највише 50% под објектима, док је намањи дозвољени проценат зелених површина 30%.

Максимална спратност за породичне стамбене и стамбено пословне објекте је П+1+Пк, (без могућности извођења подземних етажа или повученог спрата), док је за помоћне објекте највећа дозвољена спратност је П+0.

Положај објекта на парцели је одређен грађевинским линијама које су дефинисане са свих страна, тј. у односу на регулациону линију, или у односу на суседне парцеле.

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 установљена на 6,0м од регулационе линије и објекат је обавезно лоцирати, својим главним делом фасаде, на грађевинској линији.

Бочна и задња грађевинска линија ка јужном, односно источном суседу се формира на најмање 2,5м од јужне/источне границе парцеле, док је грађевинска линија ка западном/северном суседу установљена на 3,5м од те границе парцеле. Установљене грађевинске линије важе за све објекте на парцели.

Остали параметри везани за врсте и највеће дозвољене површине помоћних објеката, као и специфични архитектонски услови на парцели ће бити детаљно обрађени у наредним фазама израде плана.

Биланс површина у границама планског подручја:

<b>Заштитни појас Борковачког потока</b>	<b>21а 55m<sup>2</sup></b>	<b>3,67%</b>
Планирани улични коридори	1ха45а96m <sup>2</sup>	24,91%
<b>Остало грађ.земљиште</b>	<b>4ха18а40m<sup>2</sup></b>	<b>71,41%</b>
Вишепородично становање (са или без пословања)	4ха18а40m <sup>2</sup>	71,41%
<b>Укупно:</b>	<b>5ха85а91m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

## **6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

Реализација Плана детаљне регулације ” за блокове 2-5-14 и 2-5-15 у Руми” у Руми, омогућиће увођење нових садржаја, а све у циљу што рационалнијег коршћења земљишта, као и постојећих и планираних садржаја.

