



ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
“ЗА ДЕО БЛОКА 4-2-3” УЗ УЛИЦУ ВЕЉКА ДУГОШЕВИЋА
У РУМИ**

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Октобар, 2026. год.



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 4-2-3” УЗ УЛИЦУ ВЕЉКА ДУГОШЕВИЋА
У РУМИ**

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

НАРУЧИЛАЦ:	ОПШТИНА РУМА ОПШТИНСКА УПРАВА Одељење за урбанизам и грађеве
ИНВЕСТИТОР:	Кесер комерц ДОО Рума ул. Вука Караџића 85, Рума
ИЗРАЂИВАЧ ПЛАНА:	Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума
ВД ДИРЕКТОРКА:	Владислава Повић, дипл.инж.грађ..
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх.
СТРУЧНИ ТИМ:	Александра Гигов, маст. инж. урб. Марина Лазић, дипл.инж.ел. и рачунар. Зорица Јозић, спец.стр.инж.геодезије Валерија Пејаковић, техничар

Октобар, 2026. год.

САДРЖАЈ:

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о регистрацији предузећа
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

I ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА

- Одлука о изради Плана детаљне регулације „за део блока 4-2-3“ уз Улицу Вељка Дугошевића у Руми

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА
4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ
6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

III ГРАФИЧКИ ДЕО

- | | |
|------------|---|
| лист бр.1. | ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ са границом обухвата планског подручја |
| лист бр.2. | ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА |





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 : ЈАВНО URBANISTIЧКО PREDUZEЋE 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.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АГЕНЦИЈА ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ
РЕГИСТРАТОР
Мирадин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

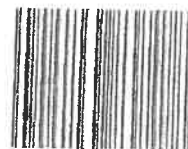
Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера 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 2019. привредни субјекти и њихови обавезници да у износу таксе за регистрацију не плаћају пореску накнаду и не плаћају пореску накнаду.



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 9419/2022



5000196838598

Дана, 09.02.2022. 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, 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, на 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 законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

- Име и презиме: Јелена Бркљач
ЈМБГ: 0408987355408
Функција у привредном субјекту: в.д. директора
Начин заступања: самостално

Уписује се:

- Име и презиме: Владислава Повић
ЈМБГ: 1012974885060
Функција у привредном субјекту: в.д. директора
Начин заступања: самостално

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 03.02.2022. године регистрациону пријаву промене података број БД 9419/2022 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

10.10.2022
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.

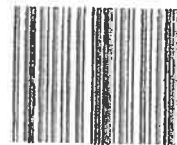




Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 93494/2022

Дана, 26.10.2022. године
Београд



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



Агенција за привредне регистре

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА
Број: 147/23
РУМА 21. 02. 2023. 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



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 003377326 2025 14810 006 000 016 012
Датум: 06.08.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број: 851/25
РУМА 11.08/25 год.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон), и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА, из Руме, улица Двадесетседмог Октобра број 7А, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА“, из Руме, улица Двадесетседмог Октобра број 7А, матични број: 21648027, ПИБ: 112313132, ИСПУЊАВА УСЛОВЕ за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- II „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА“, из Руме, улица Двадесетседмог Октобра број 7А, матични број: 21648027, ПИБ: 112313132 СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III ИЗДАЈЕ СЕ привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Б категорија“, број лиценце: 020Б02/25 за израду просторног плана подручја посебне намене, просторног плана јединице локалне самоуправе, генералног урбанистичког плана, плана генералне регулације, плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.**
- IV Трошкове поступка у износу од 816.481,00 динара сноси „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА“.**
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.**

Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА“, из Руме, улица Двадесетседмог Октобра број 7А, матични број: 21648027, ПИБ: 112313132, поднео је, дана

17.06.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Б категорија“, а потом и допуну захтева дана 15.07.2025. године и дана 30.07.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упис у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 31.07.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију решења о регистрацији привредног субјекта и решења о промени података Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**22 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**10 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **10** запослених/радно ангажованих лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом просторног планера, лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Б категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. **„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА“**, из Руме, улица Двадесетседмог Октобра број 7А, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 21648027, ПИБ: 112313132, шифра и назив делатности: 7111- Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **9 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре, грађевинарства, геодезије, саобраћаја и пејзажне архитектуре), и
 - **8 лица са личном лиценцом**, од којих **2 лица** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**, **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02-02** и активном лиценцом просторног планера ознаке **ПП 01-02**, **1 лице** са активном лиценцом архитекте урбанисте за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектуара ознаке **УП 02**, **1 лице** са активном геодетском лиценцом првог реда, **1 лице** са активном лиценцом одговорног пројектанта и одговорног извођача радова и **2 лица** са активном лиценцом одговорног извођача радова;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **816.481,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању

Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Б категорија“ подносиоцу захтева „**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА**“, из Руме, улица Двдесетседмог Октобра број 7А, матични број: 21648027, ПИБ: 112313132.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.



МИНИСТАР

Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инженерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Биљана П. Милутиновић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 1808971136546

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0951 06



У Београду,
28. децембра 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2026-1392
Београд, 16.01.2026. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Биљана П. Милутиновић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0951 06

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 28.12.2026. 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.



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

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са чланом 38, став 5. 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, 62/2023, 91/2025 и 80/2026) и чланом 27, став 2, тачка 1) Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени Гласник РС", бр.32/2019, 47/2025 и 40/2026),

Одговорни урбаниста на изради Плана детаљне регулације „за део блока 4-2-3“ уз Улицу Вељка Дугошевића у Руми, Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх., број лиценце 200 0951 06,

ИЗЈАВЉУЈЕ

да је **Елаборат за рани јавни увид** Плана детаљне регулације „за део блока 4-2-3“ уз Улицу Вељка Дугошевића у Руми, урађен у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима донетим на основу Закона.

Одговорни урбаниста:

Биљана Милутиновић, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

200 0951 06

Печат:

Потпис:





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 ДЕО БЛОКА 4-2-3" УЗ УЛИЦУ ВЕЉКА ДУГОШЕВИЋА У РУМИ

Члан 1.

Овом Одлуком приступа се изради Плана детаљне регулације "за део блока 4-2-3" уз ул. Вељка Дугошевића у Руми, на иницијативу KESER KOMERC DOO RUMA.

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.

У обухвату оквирне границе обухвата Плана детаљне регулације "за део блока 4-2-3" уз ул. Вељка Дугошевића у Руми (у даљем тексту: План), налазе се катастарске парцеле: 43/1, 43/2, 44/1, 44/2, 45/1, 45/2, 46/1, 46/2, 47, 48, 49, 53 и 54 к.о. Рума и део катастарске парцеле број 7267 к.о. Рума.

Предметна локација обухвата Плана налази се у грађевинском подручју Руме, у делу централне зоне Руме уз ул. Вељка Дугошевића (зона ширег центра).

Укупна површина подручја обухваћеног оквирном границом обухвата Плана износи око 0,9 ха.

Граница обухвата Плана утврђује се као оквирна, а коначна граница обухвата Плана дефинисаће се Нацртом Плана.

Члан 3.

Услови и смернице од значаја за израду Плана садржани су у Плану генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024, 7/2025-исправка, 2/2026 и 13/2026-исправка), планско подручје Плана детаљне регулације "за део блока 4-2-3" уз

улицу Вељка Дугошевића у Руми, налази се у границама грађевинског подручја Руме, у оквиру централне зоне Руме, део блока 4-2-3 са основним централним садржајима.

Извод из Плана генералне регулације Руме

Правила уређења.

Биланс претежне намене површина, Подела на блокове према преовлађујућим наменама и спровођење плана по блоковима

БЛОК : 4-2-3;

Намена блока : централна зона, вишепородично становање, објекти јавне намене (школа, јаслице);

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

Обавезна израда плана детаљне регулације за део блока намењен централним садржајима.

План генералне регулације ће се директно примењивати на постојећим парцелама становања и пословања у зони централних садржаја, задржавањем постојеће намене, као и за мање радове на површинама и објектима јавне намене. За сложеније садржаје обавезна израда урбанистичког пројекта.

Планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних садржаја са билансом површина

Најкомплекснији су блокови у оквиру Централне зоне и зоне секундарног градског центра-Стара касарна, где се појављује породично и вишепородично становање, централни садржаји са јавним и пословним функцијама, пешачке и зелене површине. и др.

Правила грађења

- Изградња објеката на парцелама које припадају зони централних садржаја вршиће се на основу планова разраде, изузетно и Урбанистичким пројектима укључујући и архитектонско-урбанистичке конкурсе, посебно за површине и објекте јавне намене као и директном применом плана за постојеће објекте породичног становања са или без пословања који задржавају постојећу намену. За објекте вишепородичног становања обавезна је израда Плана детаљне регулације.

- Вишепородично становање у Руми, у односу на постављање стамбеног објекта на грађевинској парцели заступљено је и планирано у два основна вида: слободностојећи објекти и објекти у низу, а као посебни видови су полуатријумски и атријумски објекти.

- На грађевинској парцели вишепородичног становања могу се градити: главни објекти (вишепородични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат) и помоћни објекти уз становање или пословање: гараже, оставе и слични објекти за заједничке потребе станара и објекти инфраструктуре (трафостанице, МРС...)

- На једној грађевинској парцели могућа изградња једног или више вишепородичних стамбених објеката (изградња комплекса) са или без помоћних објеката.

- Комплексом ће се сматрати грађевинска парцела на којој се граде два или више главних објеката.

- Површина грађевинске парцеле за вишепородично становање може да износи мин. 600 m², улична ширина мин. 20,0m.
- Најмања површина комплекса износи 1500m², улични фронт мин.30,0m.
- Индекс заузетости на грађевинској парцели/комплексу је макс. 70% (паркирање у оквиру главног/их објекта или на отвореном), укључујући и помоћне објекте и манипулативне површине.
- Спратност вишепородичног стамбеног (с/п, п/с) објекта може да буде највише макс. П+4+Пк (или ПС), са или без подрума или сутерена, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе. Приземне и поткровне етаже могу да садрже галерију .
- Максимална укупна висина вишепородичног стамбеног (с/п, п/с) објекта може бити до 21,0m.

Члан 4.

За израду Плана детаљне регулације "за део блока 4-2-3" уз ул. Вељка Дугошевића 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, коришћења, уређења и заштите простора у обухвату Плана засниваће се на принципима рационалне организације и уређења простора и усклађивању планираних садржаја са могућностима и ограничењима у простору.

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.

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

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.

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 (саобраћајне површине и јавно зеленило) и површине остале намене: зона вишепородичних стамбено-пословних објеката.

Члан 8.

Рок за израду Плана детаљне регулације "за део блока 4-2-3" уз улицу Вељка Дугошевића 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 "за део блока 4-2-3" уз улицу Вељка Дугошевића у Руми, осигураће наручиоц/инвеститор: KESER KOMERC DOO RUMA, ул. Вука Караџића 85, Рума.

Члан 10.

Саставни део ове Одлуке је Одлука о неспровођењу поступка стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације "за део блока 4-2-3" уз Улицу Вељка Дугошевића у Руми, Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума бр.381-11/2026-IV-04 од 14.7.2026. године.

Члан 11.

За израду Плана детаљне регулације "за део блока 4-2-3" уз Улицу Вељка Дугошевића у Руми, није потребна израда Студије заштите непокретног културног добра, у складу са Мишљењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 387-02/2026-49-2 од 19.06.2026. године.

Члан 12.

Излагање Плана детаљне регулације "за део блока 4-2-3" уз ул. Вељка Дугошевића 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: 06-121-19/2026-III

Дана: 15.09.2026. године

Рума





УВОД

Изради Плана детаљне регулације „за део блока 4-2-3“ уз Улицу Вељка Дугошевића у Руми (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације „за део блока 4-2-3“ уз Улицу Вељка Дугошевића у Руми (Сл.лист општина Срема бр.26/2026). Саставни део Одлуке о изради плана је Одлука о неспровођењу поступка стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације „за део блока 4-2-3“ уз Улицу Вељка Дугошевића у Руми, коју је донело Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, под редним бројем 381-11/2026-IV-04, од 14.07.2026. године.

У складу са мишљењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица (број 387-02/2026-49-2 од 19.06.2026. године), за израду Плана детаљне регулације „за део блока 4-2-3“ уз Улицу Вељка Дугошевића у Руми није потребна израда Студије заштите непокретног културног добра.

Носилац израде Плана је Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе општине Рума.

Обрађивач Плана је Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, ул. 27. октобра 7а, Рума.

Циљ израде Плана је:

- даља разрада планских опредељења дефинисаних Планом генералне регулације Руме;
- дефинисање правила уређења и правила грађења за планиране намене (вишепородично становање, пословање),
- дефинисање површина јавне намене: комунални и инфраструктурни садржаји (саобраћајне површине и јавно зеленило) као и услова за инфраструктурно опремање грађевинског земљишта;
- као и имплементација оправданих захтева корисника простора;
- уз максимално поштовање заштите природних и културних добара, заштите животне средине и здравља људи.

Планирање, коришћење, уређење и заштита простора у подручју обухвата Плана засниваће се на принципима одрживог коришћења, рационалне организације и уређења простора и усклађивању планираних садржаја са могућностима и ограничењима у простору.

На основу члана 45а 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, 62/2023, 91/2025 и 80/2026), након доношења Одлуке о изради плана приступило се изради Елабората за рани јавни увид, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, планираном претежном наменом површина и очекиваним ефектима планирања.

Елаборат за рани јавни увид садржи текстуални и графички део, дефинише опште циљеве израде Плана и предлаже: обухват Плана, намену земљишта, претежну намену површина, јавно грађевинско земљиште и дефинише потребне нумеричке показатеље.

1. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Одлуком о изради Плана утврђена је оквирна граница обухвата Плана, а коначна граница обухвата Плана дефинисаће се Нацртом Плана.

У обухвату оквирне границе обухвата Плана дефинисане Одлуком о изради Плана налазе се парцеле и делови парцела:

- целе катастарске парцеле: 43/1, 43/2, 44/1, 44/2, 45/1, 45/2, 46/1, 46/2, 47, 48, 49, 53 и 54 к.о. Рума и део катастарске парцеле број: 7267 к.о. Рума.

Укупна површина подручја обухваћеног оквирном границом обухвата Плана износи око 0,9 ha.

Опис границе планског подручја:

Граница почиње од тачке Т-1 на тромеђи кат.парцела 52, 53 и 55 и води ка северу западном границом парцела 53 и 54 до тачке Т-2 на регулацији ул. В.Дугошевића (к.п. бр. 7267).

Од тачке Т-2 граница води ка северу пресецајући ул. Вељка Дугошевића до тромеђе кат.парцела 95, 96 и 7267 до тачке Т-3

Од тачке Т-3 граница се ломи ка истоку и води северном регулацијом ул. Вељка Дугошевића до тачке Т-4 на тромеђи кат.парцела 113, 114 и 7267.

Од тачке Т-4 граница се ломи ка југу пресецајући ул. Вељка Дугошевића до тромеђе кат.парцела 12861, 43/1 и 7267 до тачке Т-5.

Од тачке Т-5 граница наставља ка југу пратећи источну границу парцела 43/1 и 44/1 до тачке Т-6 у југоисточном темену парцеле 44/1.

Од тачке Т-6 граница се ломи ка западу и прати јужну границу парцела 44/1, 44/2, 46/2, 46/1, 48 и 49 до тачке Т-7, одакле се ломи ка југу источном границом парцеле 53 до тачке Т-8, па даље ломи ка западу до почетне тачке Т-1..

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

Правила уређења.

Биланс претежне намене површина, Подела на блокове према преовлађујућим наменама и спровођење плана по блоковима

.....

БЛОК : 4-2-3;

Намена блока : централна зона, вишепородично становање, објекти јавне намене (школа, јаслице);

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

.....

Обавезна израда плана детаљне регулације за део блока намењен централним садржајима.

План генералне регулације ће се директно примењивати на постојећим парцелама становања и пословања у зони централних садржаја, задржавањем постојеће намене, као и за мање радове на површинама и објектима јавне намене. За сложеније садржаје обавезна израда урбанистичког пројекта.

.....

Планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних садржаја са билансом површина

.....

Најкомплекснији су блокови у оквиру Централне зоне и зоне секундарног градског центра-Стара касарна, где се појављује породично и вишепородично становање, централни садржаји са јавним и пословним функцијама, пешачке и зелене површине. и др.

Правила грађења

.....

• *Изградња објеката на парцелама које припадају зони централних садржаја вршиће се на основу планова разраде, изузетно и Урбанистичким пројектима укључујући и архитектонско-урбанистичке конкурсе, посебно за површине и објекте јавне намене као и директном применом плана за постојеће објекте породичног становања са или без пословања који задржавају постојећу намену. За објекте вишепородичног становања обавезна је израда Плана детаљне регулације.*

- Вишепородично становање у Руми, у односу на постављање стамбеног објекта на грађевинској парцели заступљено је и планирано у два основна вида: слободностојећи објекти и објекти у низу, а као посебни видови су полуатријумски и атријумски објекти.

- На грађевинској парцели вишепородичног становања могу се градити: главни објекти (вишепородични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат) и помоћни објекти уз становање или пословање: гараже, оставе и слични објекти за заједничке потребе станара и објекти инфраструктуре (трафостанице, МРС...)

- На једној грађевинској парцели могућа изградња једног или више вишепородичних стамбених објеката (изградња комплекса) са или без помоћних објеката.

- Комплексом ће се сматрати грађевинска парцела на којој се граде два или више главних објеката.

- Површина грађевинске парцеле за вишепородично становање може да износи мин. 600 m², улична ширина мин. 20,0m.

- Најмања површина комплекса износи 1500m², улични фронт мин.30,0m.

- Индекс заузетости на грађевинској парцели/комплексу је макс. 70% (паркирање у оквиру главног/их објекта или на отвореном), укључујући и помоћне објекте и манипулативне површине.

- Спратност вишепородичног стамбеног (с/п, п/с) објекта може да буде највише макс. П+4+Пк (или ПС), са или без подрума или сутерена, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе. Приземне и поткровне етаже могу да садрже галерију .

- Максимална укупна висина вишепородичног стамбеног (с/п, п/с) објекта може бити до 21,0m.

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

Предметна локација обухвата Плана налази се у грађевинском подручју Руме, у делу блока 4-2-3 централне зоне Руме уз ул. Вељка Дугошевића (зона ширег центра).

На парцелама у обухвату Плана претежно је заступљено породично становање у објектима уз ул. Вељка Дугошевића, кућни бројеви 76, 78, 82 и 82А. На к.п. бр. 54 к.о. Рума, заступљено становање у више објеката (две породичне зграде и једна зграда колективног становања са 2 стана). Све парцеле у обухвату плана (осим улице – к.п. бр.7267) су у приватној својини Кесер Комерц доо Рума. Кат. парцела бр.7267 к.о. Рума је у јавној својини Општине Рума (Улица Вељка Дугошевића). Постојећи објекти су спратности П+0 и П+1.

Улица Вељка Дугошевића је у потпуности приведена намени, са изведеним коловозом ширине 6,0 m, обостраним тротоарима уз регулацију (уз јужну регулацију ширине 1,4-1,5 m, уз северну регулацију ширине 1,6-1,9 m), зеленилом и комплетном јавном комуналном инфраструктуром (водовод, фекална канализација, нн мрежа, тк мрежа, гас).

Све парцеле унутар блока су потпуно комунално опремљене.

Преко пута овог блока, са северне стране ул. Вељка Дугошевића, налазе се објекти породичног становања у оквиру зоне централних садржаја.

Са источне стране планско подручје се наслања на парцелу к.п. бр. 12856 к.о. Рума са изграђеним пословним објектом П+1 – Поликлиника „Stanojčić Medical Center”.

Са запада планско подручје се наслања на парцелу јавне намене – парк са игралиштем.

Са јужне стране се налазе парцеле породичног становања са пословањем и једна парцела са две зграде колективног становања са по 4 стана.

Основно ограничење представља започета изградња у уличном потезу од вишепородичног стамб.-пословног објекта, спратности Су+П+4 на углу ул. В.Дугошевића и Павловачке, затим на следећој парцели уз ул. Вељка Дугошевића према западу изграђен пословни објекат – Поликлиника, спратности П+1. Обзиром да је граница обухвата Плана у продужетку уз ул. Вељка Дугошевића и да се планирају вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекти, неопходно водити рачуна да се будућа градња, колико је то могуће усклади са започетом изградњом, односно да се води рачуна о визуелном идентитету улице.

Посебну пажњу обратити на визуелно уређење комплекса у односу на јавни парк са западне стране планског подручја.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Плана детаљне регулације „за део блока 4-2-3“ уз Улицу Вељка Дугошевића у Руми је утврђивање намене планског подручја у оквиру намене утврђених Планом генералне регулације Руме за зоне централних садржаја и утврђивање правила и услова уређења и изградње и заштите простора као и допуне новим садржајима примереним ширем градском центру.

Општи циљ израде Плана јесте уређење и изградња простора у оквиру обухвата Плана:

- спровођење одредби планских докумената вишег реда, кроз усклађивање са постојећим потенцијалима подручја, реалним потребама и програмским елементима, као и затеченим стањем на терену;
- дефинисање правила уређења и изградње на површинама за изградњу објеката вишепородичног становања и пословања;
- дефинисање комуналних и инфраструктурних садржаја (саобраћајне површине и јавно зеленило), као и мреже и капацитета јавне комуналне инфраструктуре и услови за прикључење;
- омогућавање рационалнијег коришћења и заштите простора и унапређење позитивног континуитета просторног развоја садржаја централне зоне уз задовољење критеријума приступачности и атрактивности, као и висок ниво комуналног и инфраструктурног опремања;
- дефинисање планских решења у складу са основним принципима одрживог развоја уз очување амбијенталне вредности и поштовање мера заштите животне средине;

5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Плански концепт подразумева детаљну анализу простора, постојећих садржаја на парцелама (постојећих изграђених објеката и инфраструктуре), затим решавање проблема насталих у простору, као и планирања нових садржаја на парцелама, а све кроз утврђивање правила уређења и грађења на парцелама унутар планског подручја.

Планирана намена простора уз ул. Вељка Дугошевића је вишепородично становање са или без пословања.

Приземље објеката према регулацији улице Вељка Дугошевића је обавезно намењено за пословање и то: трговина, угоститељство, разне врсте услуга и сл, уз обавезу да се у складу са наменом може обезбедити потребан, прописан број паркинг места за кориснике.

Нису дозвољене делатности које су непримерене зони становања, односно све оне делатности које на било који начин ометају становање (буком, гасовима, отпадом било које врсте и слично), које захтевају већи обим саобраћаја, односно све оне делатности које превазилазе просторне могућности појединачне парцеле, односно блока.

Стамбени и стамбено-пословни објекти који се граде уз ул. Вељка Дугошевића, спратности од П+3 до П+4, а у унутрашњости блока до П+4+ПС.

Објекте планирати увучене од регулације мин. 6,0 m.

Индекс заузетости је макс. 70%, а подразумева површине под објектима, укључујући и саобраћајне, паркинг и манипулативне површине.

Паркирање возила планирати на сопственој парцели, осим паркирања за потребе пословног простора, за спољне кориснике (локала у приземљу објеката) које се може планирати у јавном простору, на постојећим и планираним паркинзима.

Обавезно мин. 30% зелених површина на парцели у директном контакту са тлом.

Табела 1. Биланс површина претежне намене у обухвату Плана

Редни број	Намена површина у обухвату Плана	Површина	
		м ²	%
1.	Површине остале намене вишепородично становање са или без пословања	6.529,0	73,09
2.	Површине јавне намене Саобраћајнице – ул. Вељка Дугошевића	2.404,0	26,91
Укупна површина обухвата Плана		8.933,0	100,00

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Израдом Плана створиће се услови за уређење подручја у складу са савременим стандардима становања и пословања, заштите околине и квалитета живота. Дефинисаће се намена и начин коришћења простора у планском подручју у складу са новонасталим потребама као предуслов за развој и унапређење центра.

Утврдиће се правила уређења и грађења, начин изградње објеката и повезивања саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Основна начела планирања, коришћења и уређење простора се заснивају на принципу смањења деградације предметног простора са циљем одрживог развоја кроз интегрални приступ планирању, рационалног коришћења земљишта, заштите и одрживог коришћења културних добара, учешћа јавности и усаглашености са важећим прописима и стандардима из области планирања и уређења простора.

Користећи поменута начела и принципе, а уједно поштујући важећу планску документацију, прописе, правила, услове и параметре очекују се позитивни ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора, односно унапређење и обогаћивање зоне ширег центра, изградњом нових садржаја.



