



ОПШТИНА РУМА

НАЦРТ

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 3-2-1 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ" У РУМИ

Рума, март 2024. године

НАЦРТ

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 3-2-1 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ" У РУМИ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:



ОПШТИНА РУМА

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

ОПШТИНА РУМА

ОБРАЋИВАЧ ПЛАНА:



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА РУМА

В.Д.ДИРЕКТОРКА :

ВЛАДИСЛАВА ПОВИЋ, дипл.инж.грађ.

Одговорни урбаниста:

СЊЕЖАНА ГВОИЋ МУЊАС, диа

Рума, март 2024. године



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Сњежана Ђ. Гвоић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2501980335255

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1280 11



У Београду,
1. септембра 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарај
д-р грађ. инж.

Број: 02-12/2023-23538
Београд, 11.10.2023. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Сњежана Ђ. Гвоић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1280 11

Одговорни урбаниста за руковођење изработом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 01.09.2024.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



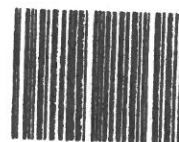
Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.



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 Рума
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 Брклјач
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

Забелешбе:

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.



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/>).

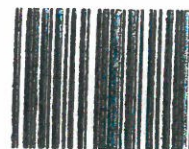
Напомена: Од 1. октобра 2016. привредни субјекти и њихове обавезе да у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије.



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 93494/2022

Дана, 26.10.2022. године
Београд



5000206993804

10/16/22
28.10.2022 год

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.



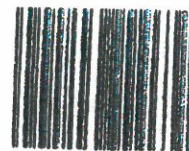
Миладин Маглов



Република Српска
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 93490/2022

Дана, 26.10.2022. године
Београд



5000206994634

10.15.22
28.10.22
РУМА

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, матични број: 21648027, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена надзорног одбора:

Председник надзорног одбора:

Брише се:

Име и презиме: Слободан Станић

ЈМБГ: 1709959880053

Уписује се:

Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

ЈМБГ: 1805981885009

Пол: женски

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

• Име и презиме: Слободан Станић

ЈМБГ: 1709959880053

Уписује се:

• Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

ЈМБГ: 1805981885009

Пол: женски

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 20.10.2022. године регистрациону пријаву промене података број БД 93490/2022 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

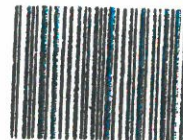




Агенција за привредне регистре

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА
Број: 117/23
21.02.23
РУМА 21.02.23



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 Igig

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.

На основу члана 46. и 51.6 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр.72/2009,81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013-одлука УС,132/2014 , 145/2014, 83/2018, 31/2019 , 37/2019-др. закон , 9/2020 и 52/2021) и члана 37. став 1. тачка 5. Статута Општине Рума ("Сл. лист општина Срема" број 6/2009, 38/2012, 28/2014 и 15/2019) Скупштина Општине Рума, на седници одржаној дана 17.12.2022. године донела је

ОДЛУКУ
О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ЗА ДЕО БЛОКА 3-2-1 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ“ У РУМИ

Члан 1.

Овом Одлуком приступа се изради Измена и допуна Плана детаљне регулације „ за део блока 3-2-1 у централној зони “ у Руми, у скраћеном поступку, (у даљем тексту: Измена и допуна Плана детаљне регулације).

Члан 2.

Изменама и допунама Плана детаљне регулације „ за део блока 3-2-1 у централној зони “ у Руми мења се и допуњује План детаљне регулације „ за део блока 3-2-1 у централној зони “ у Руми ("Сл. лист општина Срема", бр. 4/2014 и 6/2017).

Изменама и допунама плана не мења се постојећа граница плана, већ се измене односе само на текстуални део плана.

Измене и допуне плана се односе само на текстуални део плана, те се за израду истих неће прибављати подлоге (графички део плана детаљне регулације задржава се у потпуности).

Члан 3.

Изради Измена и допуна Плана детаљне регулације приступа се на основу Закона о планирању и изградњи (" Сл. гласник РС " бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010- одлука УС, 24/2011, 121/2012,42/2013, - одлука УС, 50/2013 - одлука УС , 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014,83/2018, 31-2019, 37/2019-др. закон , 9/2020 и 52/2021), Правилника о садржини,начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС ", бр. 32/2019) и Плана генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема" , бр. 32/2021) .

Планом генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема" , бр. 32/2021)утврђено је следеће:

“ Вишепородично становање заступљено је и биће заступљено у виду стамбених односно стамбено-пословних вишеспратница у блоковима отвореног, полуотвореног и затвореног типа, поред осталих и у оквиру реконструкције блокова у централној зони.

Биће заступљени : слободностојећи објекти (куле, ламеле , трактови); објекти у

низу (уграђени између постојећих објеката), максималне спратности П+4+Пк, (изузетно до П+6+Пк), са или без пословног простора.

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 објекте који задржавају постојећу намену.

Обавезна израда планова разраде за блокове ужег градског центра : 1-1-1, 1-1-2, 2-1-1, 2-1-2, 3-1-2, 4-1-4, 4-1-5 и 4-1-6, а радиће се и за све остале блокове намењене централним садржајима у којима ће се, до доношења планова разраде, уређење и изградња, зависно од намене, вршити према правилима утврђеним урбанистичким пројектима или директном применом плана “.

За Блок 3-2-1 дефинисано је следеће:

“Намена блока : централна зона (северени део блока); колективно становање, мешовито становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење: План генералне регулације за објекте породичног становања, План детаљне регулације за део Блока 3-2-1- у Руми (“Сл. лист општина Срема” , бр. 4/2014 и 3/2017); урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

Под вишепородичном стамбеном изградњом подразумева се изградња вишеспратне зграде намењене становању, са више од четири стамбене јединице, на једној грађевинској парцели и реализација комплекса која укључује и изградњу нестамбених објеката, зелених површина, мобилијара за игру, деце и сл., а према стандардима за ивај вид становања и према просторним условима парцеле.

Вишепородично становање у Руми, у односу на постављање стамбеног објекта на грађевинској парцели заступљено је и планирано у два основна вида;

- слободностојећи објекти- не додирују ни једну границу парцеле према суседима (куле, ламеле, трактови),
 - објекти у низу-додирују обе бочне границе суседних парцела,
 - посебни видови су полуатријумски и атријумски објекти, који могу бити уграђени између граница парцеле са спољним односно унутрашњим двориштем; специфични видови су комбинација поменутих видова и организације на парцели.
- Вишепородична стамбена изградња одређена је наменом површина ППР-а и проторно може бити заступљена у :

- блоковима планираним само за вишепородичну стамбену изградњу-услови за уређење и изградњу утврђују се плановима разраде ППР,
- централним и другим блоковима комбиновано с објектима других намена- примењиваће се правила и услови из постојећих планова детаљне регулације, нових планова детаљне регулације или ће се правила и услови дефинисати изградом урбанистичких пројеката архитектонске разраде у складу са општим правилима из ППР,
- у блоковима предвиђеним за мешовиту стамбену изградњу, ограничене спратности“.

Члан 4.

Принципи планирања засновани су на смерницама, стратегији и циљевима развоја Руме. Планирање, коришћење и уређење простора се заснива на принципу одрживог развоја кроз интегрални и континуални приступ планирању, рационално, вишенаменско и одрживо

коришћење земљишта и заштиту животне средине.

Начела планирања се базирају на унапређењу квалитета и услова живота и рада, допуна новим и побољшања квалитета и капацитета постојећих садржаја, кроз учешће јавности у планирању и обликовању простора и усаглашености са прописима и стандардима из области планирања и уређења простора.

Члан 5.

Визија и циљеви планирања, коришћења и заштите планског подручја базирају се првенствено на елементима одрживог развоја, просторним могућностима и рационалном и наменском уређењу простора, а засновани су и на принципима заштите животне средине. Циљ је првенствено стварање повољних услова за ефикаснију реализацију планираних садржаја према утврђеним наменема простора у планском подручју.

У складу са чланом 27. став. 6. Закона о планирању и изградњи утврђује се забрана изградње у обухвату Измена и допуна Плана детаљне регулације „ за део блока 3-2-1 у централној зони “ у Руми , за време израде измена и допуна плана, а највише 12 месеци од дана доношења Одлуке о изради измена и допуна плана.

Члан 6.

Измене и допуне плана су циљане (мање измене) и доносе се на измене и допуне текстуалног дела плана, односно појединих правила грађења у циљу преиспитивања одређених урбанистичких параметара који се односе на изградњу вишепородичних објеката (максимална спратност и висина објеката, индекс изграђености и др.)

Члан 7.

Скраћени поступак Измена и допуна планског документа из чл.1. ове одлуке спровешће се по поступку за израду планског документа прописаним одредбама важећег Закона о планирању и изградњи и прописима донетим на основу овог закона, с тим што се приликом спровођења истог неће спроводити поступак раног јавног увида, а поступак јавног увида ће се спровести у трајању од 15 дана.

Члан 8.

Израда Измена и допуна Плана детаљне регулације поверава се Јавном предузећу за урбанизам и изградњу Рума.

Члан 9.

Рок за израду Измена и допуна Плана детаљне регулације је 60 радних дана од дана ступања на снагу ове Одлуке.

Члан 10.

Средства за израду Измена и допуна Плана детаљне регулације „ за део бока 3-2-1 у централној зони “у Руми обезбедиће Општина Рума.

Члан 11.

За Измене и допуне Плана детаљне регулације „за део блока 3-2-1 у централној зони“ у Руми није потребна израда Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину.

Члан 12.

Излагање Измена и допуна Плана детаљне регулације на јавни увид обавиће се у Јавном предузећу за урбанизам и изградњу 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: 06-165-7/2022-III

Дана: 17.12.2022. године

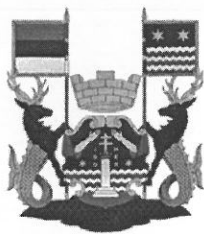
Рума

ПРЕДСЕДНИК

Стеван Ковачевић



Handwritten signature of Stevan Kovacevic



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна покрајина Војводина
Општина РУМА
Општинска управа
Одељење за урбанизам и грађење
IV-04 Број: 501-94/2022
Дана: 06. 12. 2022.
22400 Рума

Обавештење

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Општинска управа

Општина Рума

Предмет: Мишљење о потреби израде Извештаја о Стратешкој процени утицаја

На основу члана 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004 и 88/2010), члана 46. ст. 6. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/2010 -одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-Одлука УС, 50/2013-Одлука УС, 98/2013-Одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/21), члана 15. Одлуке о општинској управи Општине Рума („Сл. лист општина Срема“, бр. 24/15, и 37/16), Решења начелника општинске управе број 036-20/2022-IV од 18. 4. 2022. год. Одељење за урбанизам и грађење доноси,

МИШЉЕЊЕ

На предлог Одлуке о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације "за део блока 3-2-1 у централној зони" у Руми (даље План), није потребна израда Извештаја о Стратешкој процени утицаја на животну средину.

Образложење

Изменама и допунама Плана не мења се постојећа граница плана, већ се измене односе само на текстуални део.

Према одредбама Плана генералне регулације Руме, део предметног блока 3-2-1 има намену- централна зона (северни део блока); колективно становање, мешовито становање.

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење: План генералне регулације за објекте породичног становања, План детаљне регулације за део Блока 3-2-1 у Руми ("Службени лист општина Срема" бр. 4/14, 3/17); урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене; Под вишепородичном стамбеном изградњом подразумева се изградња вишеспратне зграде намењене становању, са више од четири стамбене јединице, на једној грађевинској парцели и реализација комплекса која укључује и изградњу нестамбених објеката, зелених површина, мобилијара за игру деце и сл, а према стандардима за овај вид становања и према просторним



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна покрајина Војводина
Општина РУМА
Општинска управа
Одељење за урбанизам и грађење
IV-04 Број: 501-94/2022
Дана: 06. 12. 2022.
22400 Рума

Обавештење

условима парцеле. Вишепородично становање у Руми, у односу на постављање стамбеног објекта на грађевинској парцели заступљено је и планирано у два основна вида:

- слободностојећи објекти - не додирују ни једну границу парцеле према суседима (куле, ламеле, трактови),
- објекти у низу - додирују обе бочне границе суседних парцела,
- посебни видови су полуатријумски и атријумски објекти, који могу бити уграђени између граница парцеле са спољним односно унутрашњим двориштем;
- специфични видови су комбинација поменутих видова и организација на парцели.

Вишепородична стамбена изградња одређена је наменом површине ПГР-а и просторно може бити заступљена у:

- блоковима планираним само за вишепородичну стамбену изградњу - услови за уређење и изградњу утврђују се плановима разраде ПГР-а,
- централним и другим блоковима комбиновано са објектима других намена - примењиваће се правила и услови из постојећих планова детаљне регулације, нових планова детаљне регулације или ће се правила и услови дефинисати изразом урбанистичких пројеката архитектонске разраде у складу са општим правилима из ПГР-а.
- у блоковима предвиђеним за мешовиту стамбену изградњу, ограничено спратности.

За израду Измена и допуна Плана детаљне регулације "за део блока 3-2-1 у централној зони" у Руми, није потребна израда Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину, из разлога што су измене и допуне плана циљане (мање измене) и односе се на измене и допуне текстуалног дела плана, као и то да је Извештај о стратешкој процени израђен за План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/21), који је план вишег реда.

Обрађивач:

Александра Видаковић





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

Број : 1199-2/22

Рума, 18.12.2023.

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,9/20,52/21и 62/23) у складу са одредбама члана 27. Правилника о садржини,начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС " бр.32/19), доносим

РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

1.СЊЕЖАНА ГВОИЋ МУЊАС, дипломирани инжењер архитектуре, одговорни урбаниста са лиценцом број 200 1280 11 запослена у Јавном предузећу урбанизам и изградња у Сектору за урбанистичко планирање на радном месту одговорни урбаниста-архитектонског планирања именује се за руковођење изразом:

- **Измена и допуна Плана детаљне регулације „за део блока 3-2-1 у централној зони у“ у Руми.**



В.Д. ДИРЕКТОРКА

Владислава Повић
Владислава Повић, дипл. инж. грађ.



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

T: 022 430 726

E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 **МБ:** 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Измена и допуна Плана детаљне регулације " за део блока 3-2-1 у централној зони" у Руми

Сњежана Гвоић Муњас, дипл. инж. арх.
Број лиценце 200 1280 11

Изјављујем да је Нацрт Измена и допуна Плана детаљне регулације " за део блока 3-2-1 у централној зони" у Руми припремљен у складу са:

- Законом о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/23) и
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019),

као и да је, Нацрт Измена и допуна Плана детаљне регулације " за део блока 3-2-1 у централној зони" у Руми, припремљен и усклађен са:

- Извештајем о стручној контроли и усклађен са Планом генералне регулације Руме("Сл. лист општина Срема, бр. 32/21, 2/23)

Одговорни урбаниста:

Сњежана Гвоић Муњас, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

200 1280 11

Печат:

Потпис:

С А Д Р Ж А Ј:

- Општа документација
- Одлука о изради Плана детаљне регулације "за део блока 3-2-1 у централној зони " у Руми („Службени лист општина Срема“, бр.39/22).
- Решење о именовању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

А/ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

- УВОД
- ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
- ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ ПЛАНА

Б/ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

лист 4б	НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА	Р 1 :500
лист 5б	ОБЈЕКТИ И ЗОНЕ ЗАШТИТЕ	Р 1:500
лист 6б	САОБРАЋАЈ, РЕГУЛАЦИЈА И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	Р 1 :500
лист 7	ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Р 1 :500

В/ПРИЛОГ

- Услови и сагласности ималаца јавних овлашћења и установа

А/ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

УВОД

Овим ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА Плана детаљне регулације " за део блока 3-2-1 у централној зони" у Руми (у даљем тексту Измене и допуне Плана) приступило се на основу Одлуке о изради Измена и допуне Плана детаљне регулације " за део блока 3-2-1 у централној зони" у Руми („Службени лист општина Срема“, бр.39/22).

Саставни део ове одлуке је Решење о не приступању изради стратешке процене утицаја Измена и допуне Плана детаљне регулације на животну средину, које је донело Одељење за урбанизам и грађење општине Рума.

Предмет Измена и допуне Плана детаљне регулације " за део блока 3-2-1 у централној зони" у Руми јесте преиспитивање одређених урбанистичких параметара који се односе на изградњу вишепородичних објеката (максимална спратност и висина објекта, индекс изграђености и др.)

Изменама и допунама Плана детаљне регулације " за део блока 3-2-1 у централној зони" у Руми мења се и допуњује План детаљне регулације " за део блока 3-2-1 у централној зони" у Руми („Службени лист општина Срема“, бр. 4/14, 6/17).

Измене и допуне Плана детаљне регулације " за део блока 3-2-1 у централној зони" у Руми се односе на текстуални и графички део плана.

За потребе израде Измена и допуне Плана детаљне регулације " за део блока 3-2-1 у централној зони" у Руми прибављена је сагласност Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици бр. 80-03/24-3 од 23.02.2024.године.

ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010одлука 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 и 9/2020, 52/21, 62/23),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019),
- Одлука о изради Измена и допуне Плана детаљне регулације " за део блока 3-2-1 у централној зони" у Руми („Службени лист општина Срема“, бр.39/22).
- План генералне регулације Руме („Службени лист општина Срема“, бр. 32/21, 2/23)

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ ПЛАНА

У Планском делу, у тачки **4.Правила уређења**, 4.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ, 4.1.1. ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ,

-у првом ставу,

првој алинеји -ЗОНА ЈАВНИХ САДРЖАЈА, иза дела текста "ЗОНА ЈАВНИХ САДРЖАЈА", брише се текст "ДОМ ВОЈСКЕ ЈУГОСЛАВИЈЕ", и додаје текст "ХРВАТСКИ ДОМ". Брише се део текста "Објекат Дома Војске изграђен на к.п. бр.329 може да се ревитализује и мења намену" и додаје текст "На постојећем објекту- "Хрватски дом", изграђеном на к.п. бр. 329, могућа је конзервација и рестаурација, санација, адаптација, реконструкција, као и промена намене."

У другој алинеји-ЗОНА МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА СА ЗАШТИЋЕНИМ ОБЈЕКТИМА, а после дела текста "к.п.бр.", додаје се "329".

У трећој алинеји- ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА, после дела реченице "373/2, 374 и" брише се текст "део парцеле". После дела реченице "објекат под претходном заштитом" брише се текст "Индустријски објекат" и додаје текст "стамбено-пословни објекат". После дела текста " изграђен на к.п. бр.346/1" додаје се текст "магацин "Шме"".После тог дела текста се брише текст "Објекат може да се ревитализује и мења намену, под условом да све те промене не угрозе споменичка својства објекта.", а додаје следећи текст " На објекту је дозвољена конзервација и рестаурација, санација, адаптација, реконструкција и доградња, промена намене делова или целине без угрожавања споменичких вредности објекта, према посебним условима заштите непокретног културног наслеђа."

У тачки 4.1.2. ПРЕДВИЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, у другом ставу, после дела текста "к.п. бр. 329 -" брише се текст " Дом Војске", а додаје текст "Хрватски дом"

У тачки 4.2. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ ,

у трећем ставу брише се део текста "Дома Војске Југославије" и додаје текст" Хрватски дом"

У тачки 4.5.3. ПЛАН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА, у четвртом ставу, иза дела реченице "за одлагање смећа и сл." додаје се текст " Минималан проценат зелених површина износи 30%."

У тачки 4.6.4. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА брише се цео текст и додаје следећи текст :

"У зони обухвата Измена и допуна Плана налази се део градитељске целине "Хрватски дом" са заштићеном околином која је у статусу добра која ужива претходну заштиту.

Део градитељске целине "Хрватски дом" који је у обухвату Измена и допуна Плана чине следеће парцеле и објекти: 329, 331, 339/1, 339/3 и 346/1 к.о Рума, а део заштићене околине у обухвату Плана чине следеће парцеле и објекти: 330, 332, 338 и 339/2 к.о Рума.

- У саставу овог дела градитељске целине налази се објекат "Хрватског дома"(данас зграда градске библиотеке "Атанасије Стојковић") у статусу објекта са посебним споменичким вредностима на адреси Главна 114 на парцели 329 к.о Рума, као и следећи

објекти са споменичким вредностима: стамбени објект на адреси Главна 110 на парцели 331 к.о Рума, стамбени објект на адреси Главна 106 и 106а на парцелама 339/1 и 339/3 к.о. Рума и стамбено-пословни објект "магацин Шме" на парцели 346/1 к.о Рума (објект означен бројем 3 према јавно доступним подацима РГЗ-а).

Архитектура:

-очување постојеће уличне матрице и амбијенталних карактеристика просторне организације у обухваћеном делу градитељске целине "Хрватски дом" и њене заштићене околине

- очување постојеће регулационе и грађевинске линије на подручју обухваћеног дела градитељске целине "Хрватски дом" и њене заштићене околине

- обавезно очување постојећих визура објекта са посебним споменичким вредностима и објекта са споменичким вредностима као реперних у оквиру обухваћеног дела градитељске целине "Хрватски дом" и њене заштићене околине

-није дозвољено уклањање делова или целине објекта са посебним споменичким вредностима и објекта са споменичким вредностима без прибављања посебних услова службе заштите непокретног културног наслеђа у предметном делу градитељске целине "Хрватски дом"

- забрањује се изградња објекта трајног или привременог карактера који својим габаритом, волуменом и архитектуром могу угрозити споменичке вредности предменог дела целине и њене заштићене околине

-није дозвољено организовање индустријских и производних делатности у оквиру предметног дела градитељске целине и њене заштићене околине

- забрањује се извођење грађевинских радова који могу угрозити статичку стабилност и споменичка својства објекта са посебним споменичким вредностима и објекта са споменичким својствима

- забрана депоновања штетних и запаљивих материја у објектима и на парцелама у саставу предметног дела градитељске целине и њене заштићене околине

- очување аутентичног хоризонталног и вертикалног габарита, основних вредности конструктивног и функционалног склопа, материјализације, очуваних елемената ентеријера (декоративног молераја, интарзираних паркета, пећи , гипсане пластике и сл.), изворног изгледа, стилских одлика, декоративних елемената, и ликовног израза за објекте са посебним споменичким вредностима и за објекте са споменичким вредностима у обухваћеном делу градитељске целине "Хрватски дом".

- дозвољено је уклањање или реконструкција постојећих помоћних објекта без промене габарита и спратности у оквиру обухваћеног дела градитељске целине "Хрватски дом"

-дозвољава се препарцелација по посебним условима службе заштите непокретног културног наслеђа

- приликом извођења грађевинских радова, реконструкције постојеће и изградње нове инфраструктуре на подручју обухваћеног дела градитељске целине "Хрватски дом" обавезна је пријава радова надлежној установи заштите непокретног културног добра и археолошки надзор

- обавезно очување постојећег оригиналног: волумена, хоризонталног и вертикалног габарита, стилских карактеристика, декоративних елемената и материјализације екстеријера и ентеријера, композиције и материјализације фасада, њеног изворног колорита и положаја и димензија отвора, материјализације столарије, конструктивног система и начина градње, функционалног склопа, дозвољена је конзервација и рестаурација, санација, адаптација, реконструкција и промена намене делова или целине без угрожавања споменичких вредности објекта са посебним споменичким вредностима "Хрватски дом" на парцели 329 к.о Рума, према посебним условима заштите непокретног културног наслеђа

- дозвољава се изградња другог објекта на парцели 329 к.о. Рума објекта са посебним споменичким вредностима "Хрватски дом" само у функцији заштите и презентације предметног објекта са посебним споменичким вредностима на локацији која је на минималној удаљености од 10м у односу на најистуренију тачку постојећег дворишног крила објекта са посебним споменичким вредностима без угрожавања споменичких својстава објекта са посебним споменичким вредностима на предметној парцели и градитељске целине, а према посебним условима заштите непокретног културног наслеђа

- очување постојећег оригиналног вертикалног габарита, стилских карактеристика, декоративних елемената и материјализације екстеријера, композиције и стилских одлика фасада, осим у смислу враћања у оригинално стање, њеног изворног колорита, положаја и димензија отвора, материјализације столарије, конструктивног система и начина градње, функционалног склопа, уз дозвољену конзервацију и рестаурацију, санацију, адаптацију, реконструкцију и доградњу, промену намене делова или целине без угрожавања споменичких вредности објекта са споменичким вредностима у обухваћеном делу градитељске целине "Хрватски дом" 331, 339/1, 339/3, 346/1 к.о Рума, према посебним условима заштите непокретног културног наслеђа

- дозвољена је доградња дворишних анекса за објекте са споменичким вредностима у предметном делу градитељске целине "Хрватски дом" на парцелама 331, 339/1, и 339/3 к.о Рума површине до 30% њихове бруто развијене површине, максимално дозвољена висина дограђеног анекса може бити мања или једнака висини поткровног венца и слемена дворишне фасаде предметног објекта са споменичким вредностима, обликовање ће бити дефинисамо према посебним условима заштите

- дозвољава се уклањање или задржавање и коришћење постојећих анекса на објекту са споменичким вредностима "магацин Шме" на парцели 346/1 к.о Рума, за њихово одржавање потребно је прибавити посебне услове заштите

-није дозвољена изградња нових анекса или доградња постојећих на објекта са споменичким вредностима "магацин Шме" на парцели 346/1 к.о Рума

-дозвољена је изградња других објеката на парцелама објекта са споменичким вредностима у делу предметне градитељске целине број 331, 339/1 и 339/3 к.о Рума на минималној удаљености од 10м од најистуреније тачке дворишне фасаде тако да максимална заузетост парцеле не прелази 50%, спратност и обликовање се дефинишу према посебним условима заштите, без нарушавања споменичких вредности објекта са споменичким вредностима и целине

-за зграду 1(према јавно доступним подацима РГЗ-а) на адреси Главна 102 на парцели објекта са споменичким вредностима 346/1 к.о Рума дозвољава се санација, адаптација, реконструкција, доградња, као и замена новим објектом, тако да његова јужна грађевинска линија буде на максималној удаљености од 17м у односу на регулацију улице Главна, а спратност до П+2+Пк, по посебним условима заштите

- за зграду 2 (према јавно доступним подацима РГЗ-а) на адреси Главна 102 на парцели објекта са споменичким вредностима 346/1 к.о. Рума дозвољава се санација, адаптација и коришћење без промене постојећег габарита и спратности, по посебним условима заштите

- за зграду 2 (према јавно доступним подацима РГЗ-а) на адреси Главна 102 на парцели објекта са споменичким вредностима 346/1 к.о. Рума дозвољава се реконструкција објекта којом ће се његова јужна грађевинска линија поставити на минималну удаљеност од 10м од североисточног угла објекта са споменичким вредностима "магацин Шме", а спратност може бити до П+1

-обавезно задржавање постојеће локације колско-пешачког улаза на парцелу 346/1 к.о. Рума на којој се налази објекат са споменичким вредностима "магацин Шме"

- постављање рекламних, информативних, и сличних ознака, спомен-табли и обележја, декоративне расвете на фасадама, као и клима уређаја, делова електронске опреме и слично могуће је само према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара

- објекти без споменичке вредности на парцелама 330 и 338 к.о Рума могу се заменити новим или реконструисати и доградити уколико су нижи од суседних до висине суседних објеката са посебним, односно са споменичким вредностима, без промене положаја постојеће грађевинске линије

-објекат без споменичке вредности на парцели 339/2 на адреси главна 104 може се заменити новим тако да његова јужна грађевинска линија буде на максималној удаљености од 17м у односу на регулације улице Главна, а спратност до П+2+Пк, по посебним условима заштите

- дозвољен степен заузетости парцела у заштићеној околини предметног дела градитељске целине "Хрватски дом" је до 50%, максимално дозвољена спратност дворишног објекта је мања или једнака висини објекта на уличној регулацији

- дозвољава се коришћење, одржавање или замена постојећег другог објекта на парцели 330 к.о Рума без промене постојеће спратности, изградња новог дворишног објекта на овој парцели могућа је на минималној удаљености од 10м у односу на дворишно крило објекта са посебним споменичким вредностима "Хрватски дом" на парцели 329 к.о Рума

Археологија:

-обавезно прибављање услова и мера заштите по сваком захтеву Инвеститора за изградњу за подручје обухваћено Планом

- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима

- инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације

- инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту

- обавезна пријава почетка радова Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици"

У тачки 5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, 5.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ПАРЦЕЛАМА,

- у поднаслову " у зони јавних садржаја ", после дела текста " На постојећем објекту" брише се део текста "Дома Војске Југославије",и додаје текст "Хрватски дом". После дела текста " могућа је" брише се реч "ревитализација" и додаје текст " конзервација и рестаурација, санација, адаптација, реконструкција,"

- у поднаслову " у зони вишепородичног становања " брише се други став "На постојећем индустријском објекту на к.п. бр. 346/1, могућа реконструкција са променом намене у објекат гараже (или неку другу намену), којим би се делимично решио проблем паркирања у блоку. За све радове на овом објекту неопходна сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица. " , и додаје текст :

" На к.п.бр. 346/1 , у зони вишепородичног становања, налази се објекат под претходном заштитом "магацин Шме", а предметна парцела, као и к.п.бр. 339/2, припадају градитељској целини "Хрватски дом". За "магацин Шме" важе следећа правила и услови прописани од стране Завода за заштиту споменика културе:

- очување постојећег оригиналног вертикалног габарита, стилских карактеристика, декоративних елемената и материјализације екстеријера, композиције и стилских одлика фасада, осим у смислу враћања у оригинално стање, њеног изворног колорита, положаја и димензија отвора, материјализације столарије, конструктивног система и начина градње, функционалног склопа, уз дозвољену конзервацију и рестаурацију, санацију, адаптацију, реконструкцију и доградњу, промену намене делова или целине без угрожавања споменичких вредности објекта са споменичким вредностима у обухваћеном делу градитељске целине "Хрватски дом" 331, 339/1, 339/3, 346/1 к.о Рума, према посебним условима заштите непокретног културног наслеђа

- дозвољава се уклањање или задржавање и коришћење постојећих анекса на објекту са споменичким вредностима "магацин Шме" на парцели 346/1 к.о Рума, за њихово одржавање потребно је прибавити посебне услове заштите

-није дозвољена изградња нових анекса или доградња постојећих на објекту са споменичким вредностима "магацин Шме" на парцели 346/1 к.о Рума

За остале објекте на к.п.бр. 346/1 важи следеће:

-за зграду 1(према јавно доступним подацима РГЗ-а) на адреси Главна 102 на парцели објекта са споменичким вредностима 346/1 к.о Рума дозвољава се санација, адаптација, реконструкција, доградња, као и замена новим објектом, тако да његова јужна грађевинска линија буде на максималној удаљености од 17м у односу на регулацију улице Главна, а спратност до П+2+Пк, по посебним условима заштите

- за зграду 2 (према јавно доступним подацима РГЗ-а) на адреси Главна 102 на парцели објекта са споменичким вредностима 346/1 к.о. Рума дозвољава се санација, адаптација и коришћење без промене постојећег габарита и спратности, по посебним условима заштите

- за зграду 2 (према јавно доступним подацима РГЗ-а) на адреси Главна 102 на парцели објекта са споменичким вредностима 346/1 к.о Рума дозвољава се реконструкција објекта којом ће се његова јужна грађевинска линија поставити на минималну удаљеност од 10м од североисточног угла објекта са споменичким вредностима "магацин Шме", а спратност може бити до П+1

-обавезно задржавање постојеће локације колско-пешачког улаза на парцелу 346/1 к.о. Рума на којој се налази објект са споменичким вредностима "магацин Шме"

За к.п.бр. 339/2 важи следеће:

Објект без споменичке вредности на парцели 339/2 на адреси главна 104 може се заменити новим тако да његова јужна грађевинска линија буде на максималној удаљености од 17м у односу на регулације улице Главна, а спратност до П+2+Пк, по посебним условима заштите."

- у трећем ставу, иза дела реченице " На постојећим објектима" додаје се текст " у зони вишепородичног становања, који нису у обухвату градитељске целине "Хрватски дом""

- у поднаслову "у зони мешовитог становања са заштићеним објектима",

у првом ставу, после дела реченице " овој зони" брише се део текста "могућа је" и додаје текст "могуће је следеће:". Брише се свих пет алинеја и додаје следећи текст:

"- објекти без споменичке вредности на парцелама 330 и 338 к.о Рума могу се заменити новим или реконструисати и доградити уколико су нижи од суседних до висине суседних објеката са посебним, односно са споменичким вредностима, без промене положаја постојеће грађевинске линије

- дозвољава се коришћење, одржавање или замена постојећег другог објекта на парцели 330 к.о Рума без промене постојеће спратности, изградња новог дворишног објекта на овој парцели могућа је на минималној удаљености од 10м у односу на дворишно крило објекта са посебним споменичким вредностима "Хрватски дом" на парцели 329 к.о Рума

-дозвољена је конзервација и рестаурација, санација, адаптација, реконструкција и промена намене делова или целине без угрожавања споменичких вредности објекта са посебним споменичким вредностима "Хрватски дом" на парцели 329 к.о Рума, према посебним условима заштите непокретног културног наслеђа

- дозвољава се изградња другог објекта на парцели 329 к.о. Рума објекта са посебним споменичким вредностима "Хрватски дом" само у функцији заштите и презентације предметног објекта са посебним споменичким вредностима на локацији која је на минималној удаљености од 10м у односу на најистуренију тачку постојећег дворишног крила објекта са посебним споменичким вредностима без угрожавања споменичких својстава објекта са посебним споменичким вредностима на предметној парцели и градитељске целине, а према посебним условима заштите непокретног културног наслеђа

-дозвољена конзервација и рестаурација, санација, адаптација, реконструкција и доградња, промена намене делова или целине без угрожавања споменичких вредности објеката са споменичким вредностима у обухваћеном делу градитељске целине "Хрватски дом" к.п.бр.331, 339/1, 339/3 к.о Рума, према посебним условима заштите непокретног културног наслеђа

-легализација постојећег стамбеног објекта изграђеног на к.п. бр. 332, изграђени без грађ. дозволе.

-промена намене објекта (вишепородично становање, пословање), према условима Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици"

У тачки 5.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА,

у шестом ставу,

у првој алинеји- Парцеле јавних садржаја, после дела текста " са затеченим објектом" брише се текст "Дома Војске" и додаје текст "Хрватски дом".

У другој алинеји- Парцеле вишепородичног становања, после последње реченице додаје се текст " Препарцелација за катастарске парцеле које се налазе у обухвату градитељске целине и заштићене околине "Хрватски дом" дозвољава се према посебним условима службе заштите непокретног културног добра".

У трећој алинеји - Парцеле за мешовито становање , после последње реченице додаје се текст "Препарцелација по посебним условима службе заштите непокретног културног наслеђа.

На графичком прилогу бр.7 – План препарцелације, приказано је како предметне парцеле треба да се споје, да би се формирале парцеле на којима би била могућа изградња објекта вишепородичног становања. "

У тачки 5.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ,

у четвртом ставу,

у алинеји -За објекат Дома Војске, брише се део текста "Дома Војске" и додаје текст "Хрватски дом".После дела реченице " грађевинске линије." брише се текст "Изузетно ће се Урбанистичким пројектом утврдити нове грађевинске линије."

У алинеји -За парцеле мешовитог становања, после реченице " Задња грађевинска линија 0,5м од задњег суседа или на граници са суседом, само за помоћне објекте." додаје се текст " Одмицање објеката од објеката под заштитом у свему према условима Завода за заштиту споменика културе бр. 80-03/24-3 од 23.02.2024., који су дати у поглављу 4.6.4. Заштита градитељског наслеђа."

У алинеји -За парцеле вишепородичног становања са пословањем или чисто пословање, после дела реченице " за заштиту споменика културе Срем. Митровица" брише се "." и додаје текст " бр. 80-03/24-3 од 23.02.2024.". После реченице " При извођењу објеката, посебно подземних етажа које су на граници са суседом, водити рачуна да се не угрози стабилност постојећих објеката на суседним парцелама." додаје се текст " Одмицање објеката од објеката под заштитом (магацин "Шме"), у свему према условима Завода за заштиту споменика културе бр. 80-03/24-3 од 23.02.2024., који су дати у поглављу 4.6.4. Заштита градитељског наслеђа."

У тачки 5.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ,

у другом ставу- Парцеле мешовитог становања, после дела текста " индекс изграђености 1,6" брише се текст ", за породично становање, за парцеле које садрже и вишепородични објекат индекс заузетости је највише 70%, индекс изграђености макс. 2,1".

У трећем ставу -Парцеле вишепородичног становања са пословањем или чисто пословање,иза дела текста " Индекс заузетости макс 70%" додаје се текст ", укључујући паркинг и манипулативне површине"

После трећег става додаје се текст " За парцеле у обухвату градитељске целине и заштићене околине "Хрватски дом" и објекте под заштитом, индекс заузетости у свему према условима Завода за заштиту споменика културе бр. 80-03/24-3 од 23.02.2024., који су дати у поглављу 4.6.4. Заштита градитељског наслеђа."

У тачки 5.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКАТА,

у првом ставу, после дела текста " пословањем је од" брише се текст " П+3" и додаје текст " П+2+Пк". После дела текста "П+3 до" брише се текст "П+6+Пк" и додаје текст "П+4+Пк или Пс". После дела текста "са или без подрума" брише се текст "или сутерена". После тог дела текста брише се текст " а све према просторним могућностима грађевинске парцеле" и додаје текст ", а све према графичком прилогу бр. 4б-Намена површина и просторна организација." Даље се брише следећи текст " Спратност планираног објекта уз улицу Д. Јерковића је макс.П+4.".После дела реченице " а могу се реконструисати и" брише се текст " надградити до спратности макс. П+2" и додаје текст " доградити до максималне спратности П+2+Пк,". После дела реченице " вишепородичног становања" додаје се текст :

" према посебним условима службе заштите непокретног културног наслеђа,". После дела реченице " могућа изградња објекта спратности" брише се текст "П+4" и додаје текст " П+2+Пк".

После другог става и текста " Помоћни објекти, гараже су максималне спратности П+1. " додаје се текст " Објекат гараже може да има више подземних етажа."

У трећем ставу, после дела текста " За објекте породичног становања" брише се текст "П+2+тав" и додаје текст " П+0 или П+1 (према условима Завода за заштиту споменика културе бр. 80-03/24-3 од 23.02.2024.) ". После дела текста "У зони заштићених објеката, " додаје се текст " на парцелама мешовитог становања". После дела текста " спратност вишепородичног стамбеног објекта је " брише се текст " П+2" и додаје текст " П+0 или П+1(према условима Завода за заштиту споменика културе бр. 80-03/24-3 од 23.02.2024.)".

После четвртог става додаје се текст " Спратност и висина објеката у градитељској целини и заштићеној околини "Хрватски дом" у складу са условима Завода за заштиту споменика културе бр. 80-03/24-3 од 23.02.2024., који су дати у поглављу 4.6.4. Заштита градитељског наслеђа."

У тачки 5.6. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКАТА МЕЂУСОБНО И ОБЈЕКАТА ОД ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА, после трећег става додаје се текст :

" Одмицање објеката од објеката под заштитом , у свему према условима Завода за заштиту споменика културе бр. 80-03/24-3 од 23.02.2024., који су дати у поглављу 4.6.4. Заштита градитељског наслеђа."

У тачки 5.8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА, у другом ставу , после дела реченице " суседног постојећег објекта" брише се "." и додаје текст ", као и мере прописане од стране Завода за заштиту споменика културе бр. 80-03/24-3 од 23.02.2024., који су дати у поглављу 4.6.4. Заштита градитељског наслеђа."

У тачки 5.9. АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ,

у поднаслову -Објекти у зони мешовитог становања, мења се први став и гласи " Објекти у Главној ул. 106 и 106а, 110 и Хрватски дом, улица Главна114". Мења се друга алинеја и гласи " Могући радови на објектима у Главној ул. 106, 106а и 110 су: конзервација, рестаурација, санација,реконструкција, адаптација и доградња ." После друге алинеје

додаје се следећа са текстом " Могући радови на објекту Хрватски дом у Главној ул. 114 су: конзервација, рестаурација, санација, реконструкција и адаптација . "

У поднаслову- Објекти породичног становања у зони мешовитог становања, у првом ставу, после дела текста" континуитета уличних фасада" брише се "." и додаје текст ", у складу са условима прописаним од стране Завода за заштиту споменика културе бр. 80-03/24-3 од 23.02.2024., који су дати у поглављу 4.6.4. Заштита градитељског наслеђа."

У поднаслову -Објекти вишепородичног становања , у првом ставу, после дела текста " вишепородичном становању са пословањем" додаје се текст ", у складу са условима прописаним од стране Завода за заштиту споменика културе бр. 80-03/24-3 од 23.02.2024., који су дати у поглављу 4.6.4. Заштита градитељског наслеђа."

У 14. алинеји- Етаже и намена етажа вишепородичног стамбено-пословног објекта, у првој подалинеји -подрум, после дела реченице " разни пословни простори и сл.)." додаје се текст" Подрумска етажа треба да је укопана испод нулте коте терена за минимум 2/3 висине."

После треће подалинеје- спрат и поткровље, додаје се подалинеја "повучени спрат" и текст "последња етажа повучена од фасадне равни према јавној површини и према дворишту минимално 1.5м у нивоу пода. "

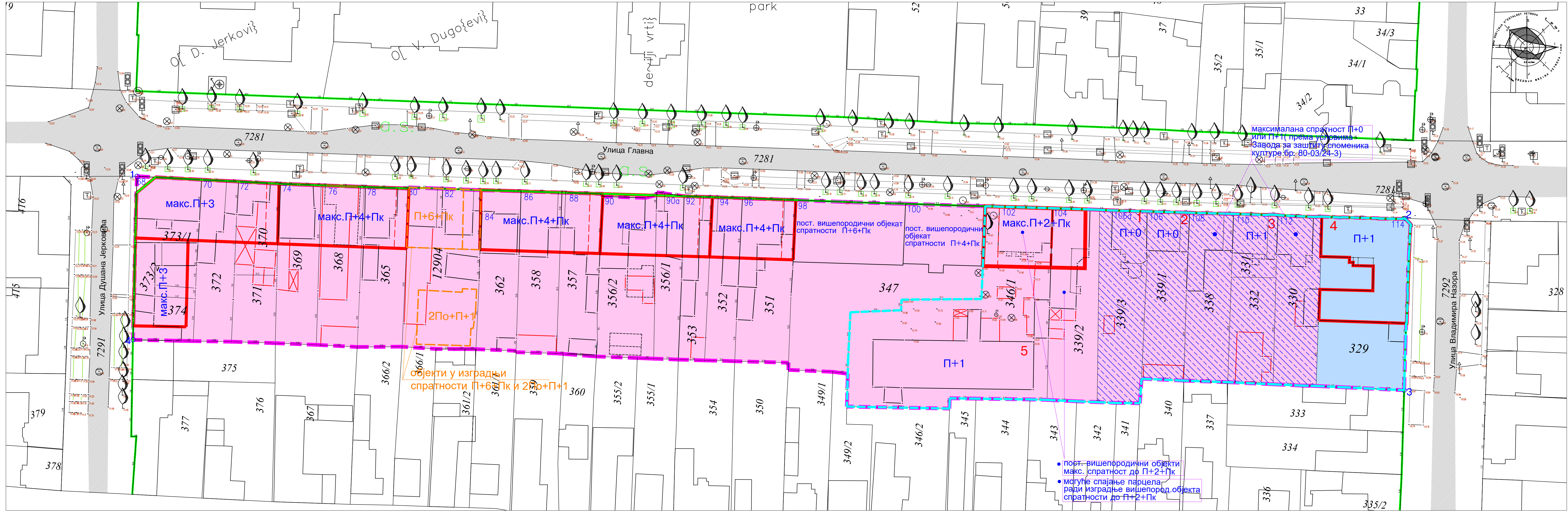
У 15.алинеји , после дела текста " стандардних стамбених просторија" брише се текст " може да буде од 2,40м - 2,70м" и додаје текст " минимум 2,60м(осим у случају поткровља)".

У поднаслову - Помоћни објекти, после пете алинеје додаје се текст " Приликом градње помоћних објеката испоштовати услове Завода за заштиту споменика културе бр. 80-03/24-3 од 23.02.2024., који су дати у поглављу 4.6.4. Заштита градитељског наслеђа, везано за градитељску целину "Хрватски дом".

Б/ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

Сви графички прилози остају на снази осим у делу који се односи на Измене и допуне Плана. Додају се графички прилози:

ЛИСТ 46	НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈАР	Р 1 :500
ЛИСТ 56	ОБЈЕКТИ И ЗОНЕ ЗАШТИТЕ	Р 1:500
ЛИСТ 66	САОБРАЋАЈ, РЕГУЛАЦИЈА И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	Р 1 :500
ЛИСТ 7	ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Р 1 :500



ознаке:

- ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ (катастарско стање)
- УКЉОЊЕНИ ОБЈЕКТИ
- БЕСПРАВНО ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ
- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:
 - ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- ОСТАЛО ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ
 - ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА са или без пословања
 - ЗОНА МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА са или без пословања
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА главних објеката
- ГРАДИТЕЉСКА ЦЕЛИНА И ЗАШТИЋЕНА ОКОЛИНА "ХРВАТСКИ ДОМ"

1 ОБЈЕКТИ ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ

- 1 - стамбени објекат
- 2 - стамбени објекат
- 3 - стамбени објекат
- 4 - Хрватски дом
- 5 - Стари магацин "Schmee" (ШМЕ)

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Председник Скупштине Општине Рума:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 3-2-1
у централној зони" У РУМИ

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ

НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

Р 1: 500

ЛИСТ 4.6

носилац израде:

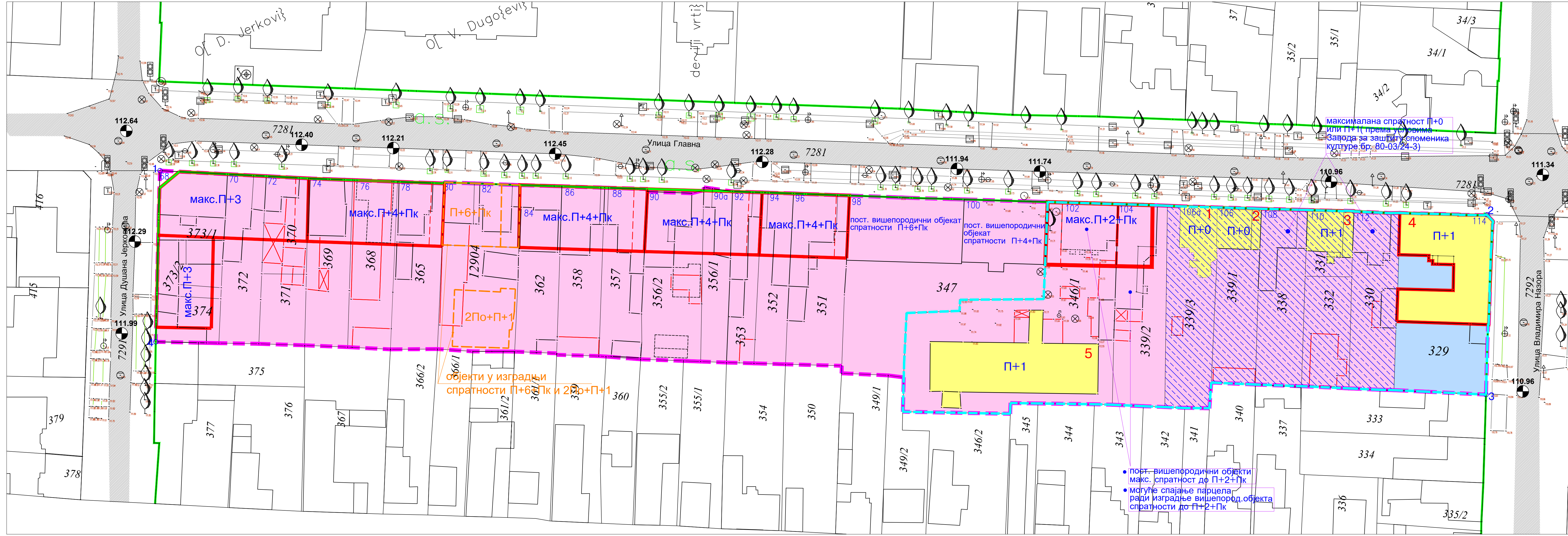
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума
Т: 022 430 726
Е: office@planurama.rs

ПИБ: 13231312 МБ: 21648027
ТР: 163-600000840963-33
Тр: 205-358821-34

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Снежана Гасић Муњас, дипл.инж.арх.

Рума, 2024.



ознаке:

ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ОСТАЛО ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ

ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА са или без пословања

ЗОНА МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА са или без пословања

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА главних објеката

ГРАДИТЕЉСКА ЦЕЛИНА И ЗАШТИЂЕНА ОКОЛИНА "ХРВАТСКИ ДОМ"

1

ЗАШТИЂЕНИ ОБЈЕКТИ СПОМ. КУЛТУРЕ (ОБЈЕКТИ ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ)

1

стамбени објекат

2

стамбени објекат

3

стамбени објекат

4

Дом Војске Југославије (бивши Хрватски дом)

5

Стари магацин "Schmee" (Шме)

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Председник Скупштине Општине Рума:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 3-2-1 у централној зони" У РУМИ

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ

ОБЈЕКТИ И ЗОНЕ ЗАШТИТЕ

Р 1: 500

ЛИСТ 5.6

носилац израде:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

Т: 022-4301726

Е: o@jupr.ruma.rs

ЛИБ: 112310332

МБ: 21648027

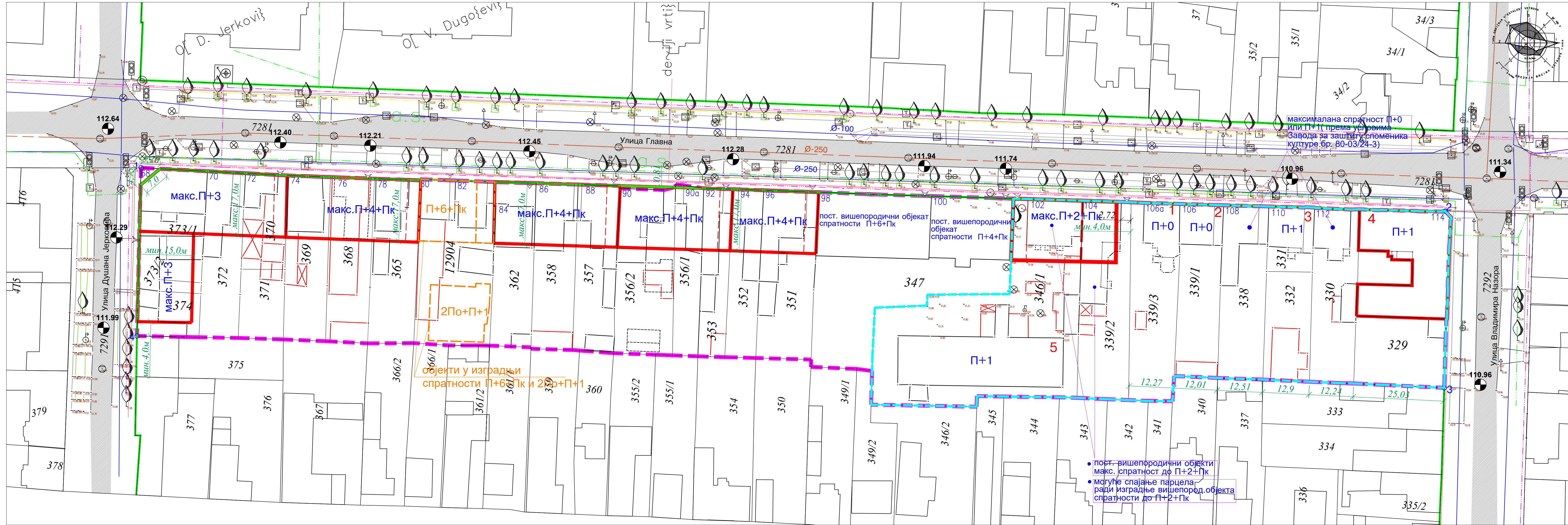
ТП: 160-0000000000000000-33

ТР: 205-258821-34

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Снежана Гвоић Муњас, дипл.инж.арх.

Рума, 2024.



ОЗНАКЕ:

ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ (КАТАСТАРСКО СТАЊЕ)

УКЉОБЕНИ ОБЈЕКТИ

БЕСПРАВНО ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ГЛАВНИХ ОБЈЕКТА

ГРАДИТЕЉСКА ЦЕЛИНА И ЗАШТИЋЕНА ОКОЛИНА "ХРВАТСКИ ДОМ"

1 ОБЈЕКТИ ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ

1 - стамбени објект

2 - стамбени објект

3 - стамбени објект

4 - Дом Војске Југославије (бивши Хрватски дом)

5 - Стари магацин "Schmee" (Шме)

ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА:

водоводна мрежа

канализација

средњенапонски вод

телекомуник. мрежа

гас

атм. канализација

ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА:

ОПТИЧКИ КАБЛ

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Председник Скупштине Општине Рума:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 3-2-1 у централној зони" У РУМИ

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ

САОБРАЋАЈ, РЕГУЛАЦИЈА И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Р 1: 500

лист 6.6

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

Т: 022 430 726

Е: ovisaj@planuruma.rs

ПИБ: 192313132

МБ: 21648027

ТП: 100-6000000840963-33

ТП: 205-358823-34

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Снежана Гвоић Муњас, дипл.инж.арх.

Рума, 2024.

В/ ПРИЛОГ

Услови и сагласности ималаца јавних овлашћења и установа:

- Завод за заштиту споменика културе, Сремска Митровица
24.02.2024.

бр. 80-03/24-3 од

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Светог Димитрија 10, 22 000 Сремска Митровица, тел./факс. 022 621568, 613794
e-mail: sm.zzsksm@zavodsm.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 218/24
РУМА 27.02.24 год.

УСЛОВИ
ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА
НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА,
И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ
И ЊИХОВЕ ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ И УТВРЂЕНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ
ЗА ПОТЕБЕ ИЗРАДЕ НАЦРТА ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ЗА ДЕО БЛОКА 3-2-1 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ“ У РУМИ

У Сремској Митровици, фебруар 2024.године

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Пр.бр.80-03/24-3
Датум: 23.02.2024.

ЈП Урбанизам и изградња Рума
27. октобра 7а
22 400 Р У М А
Email: v.povic@planruma.rs
biljana@planruma.rs

Предмет: Услови чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту и њихове заштићене околине и утврђене мере заштите за потребе израде Нацрта измена и допуна Плана детаљне регулације „за део блока 3-2-1 у централној зони“ у Руми

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ број 129/2021), и чл. 99. став 2. тачка 1., 100. став 1. (3.), 104., 109 и 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ број 71/94, 52/2001-др. закон, 99/2011-др. закон, 9/20-др. закон, 35/21-др. закон и 129/21-др. закон), на захтев Јавног предузећа Урбанизам и изградња Рума, 27. октобра 7а, пр. број 168/24 од 09.02.2024., за потребе израде Нацрта измена и допуна Плана детаљне регулације „за део блока 3-2-1 у централној зони“ у Руми, утврђује следеће:

**Услове чувања, одржавања и коришћења
непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту
и њихове заштићене околине и утврђене мере заштите
за потребе израде Нацрта измена и допуна
Плана детаљне регулације „за део блока 3-2-1 у централној зони“ у Руми**

I За израду Нацрта измена и допуна Плана детаљне регулације „за део блока 3-2-1 у централној зони“ у Руми неопходно је применити следеће услове чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добра и добара која уживају претходну заштиту и њихове заштићене околине:

- У зони обухвата предметних измена и допуна Плана детаљне регулације за део блока 3-2-1 у централној зони у Руми, налази се део градитељске целине „Хрватски дом“ са заштићеном околином која је у статусу добра које ужива претходну заштиту у смислу члана 29. Закона о културном наслеђу (Сл.гласник РС 129/21);
- Део градитељске целине „Хрватски дом“ који је у обухвату предметних измена и допуна чине следеће парцеле и објекти: 329, 331, 339/1, 339/3 и 346/1 КО Рума, а део

заштићене околине у обухвату предметних измена и допуна чине следеће парцеле и објекти: 330, 332, 338 и 339/2 КО Рума;

- У саставу овог дела градитељске целине налази се објекат „Хрватског дома“ (данас зграда градске библиотеке „Атанасије Стојковић“) у статусу објекта са посебним споменичким вредностима на адреси Главана 114 на парцели 329 КО Рума, као и следећи објекти са споменичким вредностима: стамбени објекат на адреси Главна 110 на парцели 331 КО Рума, стамбени објекат на адреси Главна 106 и 106а на парцелама 339/1 и 339/3 КО Рума и стамбено-пословни објекат „магацин Шме“ на парцели 346/1 КО Рума (објекат означен бројем 3 према јавно доступним подацима РГЗ-а);

Архитектура:

- очување постојеће уличне матрице и амбијенталних карактеристика просторне организације у обухваћеном делу градитељске целине „Хрватски дом“ и њене заштићене околине;

- очување постојеће регулационе и грађевинске линије на подручју обухваћеног дела градитељске целине „Хрватски дом“ и њене заштићене околине;

- обавезно очување постојећих визура објеката са посебним споменичким вредностима и објеката са споменичким вредностима као реперних у оквиру обухваћеног дела градитељске целине „Хрватски дом“ и њене заштићене околине;

- није дозвољено уклањање делова или целине објеката са посебним споменичким вредностима и објеката са споменичким вредностима без прибављања посебних услова службе заштите непокретног културног наслеђа у предметном делу градитељске целине „Хрватски дом“;

- забрањује се изградња објеката трајног или привременог карактера који својим габаритом, волуменом и архитектуром могу угрозити споменичке вредности предметног дела целине и њене заштићене околине ;

- није дозвољено организовање индустријских и производних делатности у оквиру предметног дела градитељске целине и њене заштићене околине;

- забрањује се извођење грађевинских радова који могу угрозити статичку стабилност и споменичка својства објеката са посебним споменичким вредностима и објеката са споменичким вредностима;

- забрана депоновања штетних и запаљивих материја у објектима и на парцелама у саставу предметног дела градитељске целине и њене заштићене околине;

- очување аутентичног хоризонталног и вертикалног габарита, основних вредности конструктивног и функционалног склопа, материјализације, очуваних елемената ентеријера (декоративног молераја, интарзираних паркета, пећи, гипсане пластике и сл.), изворног изгледа, стилских одлика, декоративних елемената и ликовног израза за објекте са посебним споменичким вредностима и за објекте са споменичким вредностима у обухваћеном делу градитељске целине „Хрватски дом“;

- дозвољено је уклањање или реконструкција постојећих помоћних објеката без промене габарита и спратности у оквиру обухваћеног дела градитељске целине „Хрватски дом“;

- дозвољава се препарцелација по посебним условима службе заштите непокретног културног наслеђа;

- приликом извођења грађевинских радова, реконструкције постојеће и изградње нове инфраструктуре на подручју обухваћеног дела градитељске целине „Хрватски дом“

обавезна је пријава радова надлежној установи заштите непокретних културних добра и археолошки надзор;

- обавезно очување постојећег оригиналног: волумена, хоризонталног и вертикалног габарита, стилских карактеристика, декоративних елемената и материјализације екстеријера и ентеријера, композиције и материјализације фасада, њеног изворног колорита и положаја и димензија отвора, материјализације столарије, конструктивног система и начина градње, функционалног склопа, дозвољена је конзервација и ресторација, санација, адаптација, реконструкција и промена намене делова или целине без угрожавања споменичких вредности објекта са посебним споменичким вредностима „Хрватски дом“ на парцели 329 КО Рума, према посебним условима заштите непокретног културног наслеђа;

- дозвољава се изградња другог објекта на парцели 329 КО Рума објекта са посебним споменичким вредностима „Хрватски дом“ само у функцији заштите и презентације предметног објекта са посебним споменичким вредностима на локацији која је на минималној удаљености од 10 м у односу на најистуренију тачку постојећег дворишног крила објекта са посебним споменичким вредностима без угрожавања споменичких својстава објекта са посебним споменичким вредностима на предметној парцели и градитељске целине, а према посебним условима заштите непокретног културног наслеђа;

- очување постојећег оригиналног вертикалног габарита, стилских карактеристика, декоративних елемената и материјализације екстеријера, композиције и стилски одлика фасада, осим у смислу враћања у оригинално стање, њеног изворног колорита, положаја и димензија отвора, материјализације столарије, конструктивног система и начина градње, функционалног склопа, уз дозвољену конзервацију и ресторацију, санацију, адаптацију, реконструкцију и доградњу, промену намене делова или целине без угрожавања споменичких вредности објекта са споменичким вредностима у обухваћеном делу градитељске целине „Хрватски дом“ 331, 339/1, 339/3 и 346/1 КО Рума, према посебним условима заштите непокретног културног наслеђа;

- дозвољена је доградња дворишних анекса за објекте са споменичким вредностима у предметном делу градитељске целине „Хрватски дом“ на парцелама: 331, 339/1 и 339/3 КО Рума површине до 30% њихове бруто развијене површине, максимално дозвољена висина дограђеном анекса може бити мања или једнака висини поткровног венца и слемена дворишне фасаде предметног објекта са споменичким вредностима, обликовање ће бити дефинисано према посебним условима заштите;

- дозвољава се уклањање или задржавање и коришћење постојећих анекса на објекту са споменичким вредностима „магацин Шме“ на парцели 346/1 КО Рума, за њихово одржавање потреба је прибавити посебне услове заштите;

- није дозвољена изградња нових анекса или доградња постојећих на објекту са споменичким вредностима „магацин Шме“ на парцели 346/1 КО Рума;

- дозвољена је изградња других објеката на парцелама објекта са споменичким вредностима у делу предметне градитељске целине број 331, 339/1 и 339/3 КО Рума на минималној удаљености од 10 м од најистуреније тачке дворишне фасаде тако да максимална заузетост парцеле не прелази 50%, спратност и обликовање се дефинишу према посебним условима заштите, без нарушавања споменичких вредности објекта са споменичким вредностима и целине;

- за зграду 1 (према јавно доступним порацима РГЗ-а) на адреси Главна 102 на парцели објекта са споменичким вредностима 346/1 КО Рума дозвољава се санација, адаптација, реконструкција, доградња, као и замена новим објектом, тако да његова јужна грађевинска линија буде на максималној удаљености од 17 м у односу на регулацију улице Главна, а спратност до П+2+Пк, по посебним условима заштите;

- за зграду 2 (према јавно доступним порацима РГЗ-а) на адреси Главна 102 на парцели објекта са споменичким вредностима 346/1 КО Рума дозвољава се санација, адаптација и коришћење без промене постојећег габарита и спратности, по посебним условима заштите;

- за зграду 2 (према јавно доступним порацима РГЗ-а) на адреси Главна 102 на парцели објекта са споменичким вредностима 346/1 КО Рума дозвољава реконструкција објекта којом ће се његова јужна грађевинска линија поставити на минималну удаљеност од 10 м од североисточног угла објекта са споменичким вредностима „магацин Шме“ а спратност може бити до П+1;

- обавезно задржавање постојеће локације колско-пешачког улаза на парцелу 346/1 КО Рума на којој се налази објекат са споменичким вредностима „магацин Шме“;

- постављање рекламних, информативних и сличних ознака, спомен-табли и обележја, декоративне расвете на фасадама, као и клима уређаја, делова електронске опреме и слично могуће је само према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара;

- објекти без споменичке вредности на парцелама 330 и 338 КО Рума могу се заменити новим или реконструисати и доградити уколико су нижи од суседних до висине суседних објекта са посебним, односно са споменичким вредностима, без промене положаја постојеће грађевинске линије;

- објекат без споменичке вредности на парцели 339/2 на адреси Главна 104 може се заменити новим тако да његова јужна грађевинска линија буде на максималној удаљености од 17 м у односу на регулацију улице Главна, а спратност до П+2+Пк, по посебним условима заштите;

- дозвољен степен заузетости парцела у заштићеној околини предметног дела градитељске целине „Хрватски дом“ је до 50%, максимално дозвољена спратност дворишног објекта је мања или једанака висини објекта на уличној регулацији;

- дозвољава се коришћење, одржавање или замена постојећег другог објекта на парцели 330 КО Рума без промене постојеће спратности, изградња новог дворишног објекта на овој парцели могућа је на минималној удаљености од 10 м у односу на дворишно крило објекта са посебним споменичким вредностима „Хрватски дом“ на парцели 329 КО Рума;

Археологија:

- обавезно прибављање услова и мера заштите по свако захтеву Инвеститора за изградњу за подручје обухваћено Планом;

- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;

- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;
- Обавезна пријава почетка земљаних радова, Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

Обрада АШ, ТЈ, БЛ.

Доставити:

- ЈП Урбанизам и изградња Рума,
27. октобра 7а, 22 400 Р У М А;
- Документацији;
- Архиви.



в.д. ДИРЕКТОР

Љубиша Шулаја