

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 4-18-1, 4-18-2 И 4-19-6
У ЗОНИ СТАНОВАЊА У РУМИ**

- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -



Рума, ЈУН 2019.



ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН" РУМА

РУМА 27 Октобра 7а , тел/факс 022 430 726

E-mail: jup@planruma.rs

ПИБ: 101913393, МБ: 08161259, бр.ев. ПДВ: 128282282, текући рачун: 160- 920216-48

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 4-18-1, 4-18-2 И 4-19-6
У ЗОНИ СТАНОВАЊА У РУМИ**

- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

НАРУЧИЛАЦ: ОПШТИНА РУМА

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА: ЈУП „ПЛАН“ Рума

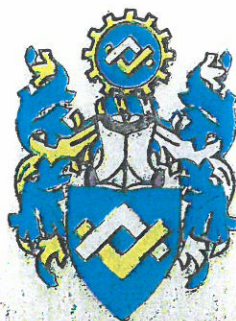
ДИРЕКТОР: МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл. инж.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: МАРИЈАНА ЧАПО, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ: ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл. инж. елек
МАРИЈА ЗЕЦ, дипл.инж.саобр.
ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, геодета



Рума, ЈУН 2019.



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

Маријана Р. Чапо

дипломирани инжењер архитектуре
АИБ 10581084022

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1421 13



У Београду,
26. децембра 2013. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић
дипл. инж. с

Број: 12-02/332296
Београд, 22.01.2019. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 88/05, 16/09 и 27/16), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Маријана Р. Чапо, дипл.инж.арх.
лиценца број

200 1421 13

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 26.12.2019.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Потпредседник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Латинка Обрадовић
Латинка Обрадовић, дипл. грађ. инж.



8000039937966

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 08161259

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име ЈАВНО URBANISTIЧКО PREDUZEЋЕ PLAN RUMA

Скраћено пословно име ЈУР PLAN RUMA

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина Рума

Место Рума

Улица 27. Октобар

Број и слово 7а

Спрат, број стана и слово / /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања 28. фебруар 1997

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 101913393

Подаци од значаја за правни промет
Текући рачуни

345-247-31
160-148959-78

Подаци о статуту / оснивачком акту

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

30. април 2013

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име

Милка

Презиме Павловић

ЈМБГ

2603961885039

Функција

Директор

Ограничење
супотписом

не постоји ограничење супотписом

Надзорни одбор

Председник надзорног одбора

Име

Бранко

Презиме Михаић

ЈМБГ

2906966880046

Чланови надзорног одбора

1. Име

Милена

Презиме Веселиновић

ЈМБГ

1304961355403

2. Име

Слободан

Презиме Богосављевић

ЈМБГ

0204982710078

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно име

SKUPŠTINA OPŠTINA RUMA

Регистарски /
Матични број

08103780

износ(%)

Сувласништво удела од

100,00000

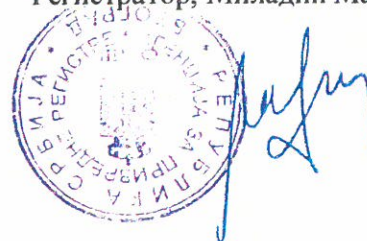
Основни капитал друштва

Неновчани

вредност	датум	опис
Уписан: 2.186.000,00 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 2.186.000,00 RSD	31. децембар 1998	

Забележбе		
1	Тип	
	Датум	20. март 2013
	Текст	Уписује се у Регистар привредних субјеката податак из прилога бр.2, решења Привредног суда у Сремској Митровици, бр. рег. ул 1-538 од 30.06.2000. године, према којем процењена вредност основног капитала друштва на дан 31.12.1998. године износи 2.186.000,00 динара.

Регистратор, Миладин Маглов





ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН" РУМА

РУМА 27 Октобра 7а , тел/факс 022 430 726

E-mail: jup@planruma.rs

ПИБ: 101913393, МБ: 08161259, бр.ев. ПДВ: 128282282, текући рачун: 160- 920216-48

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Плана детаљне регулације за делове блокова 4-18-1, 4-18-2 и 4-19-6 у Зони становања у Руми

Маријана Чапо, дипл. инж. арх.
Број лиценце 200 1421 13

Изјављујем да је Елаборат Раног јавног увида Плана детаљне регулације за делове блокова 4-18-1, 4-18-2 и 4-19-6 у Зони становања 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) и
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019),

Одговорни урбаниста:

Маријана Чапо, дипл. инж. арх.

Број лиценце

200 1421 13

Печат:



Потпис:



САДРЖАЈ

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

- 1. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА**
- 2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА**
- 3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА**
 - Опис постојећег стања
 - Положај локације
 - Природне карактеристике и услови
 - Стање животне средине
 - Начин коришћења простора
 - Основна ограничења
- 4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**
- 5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И БИЛАНСОМ**
- 6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из Генералног плана Руме
2. Граница планског документа са планираном претежном наменом површина

В) ПРИЛОГ – ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

Мотив за израду Плана детаљне регулације за делове блокова 4-18-1, 4-18-2 и 4-19-6 у зони становања у Руми су обавезе проистекле из Генералног плана Руме ("Сл.лист општина 35/08, 13/15) по коме је предвиђено да се планирани блокови породичног становање реализује на основу планова детаљне регулације уколико је неопходно одвајање површина јавне намене.

План се доноси за делове блокова породичног становања у Руми, у складу са чланом 27 и 28. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/18 и 31/19) и Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл. гл. РС" бр. 32/19).

Планско подручје обухвата простор око 6.65ха., односно планско подручје обухвата делове блокова породичног становања 4-18-1, 4-18-2 и 4-19-6 у Руми. Коначна граница Плана детаљне регулације утврдиће се нацртом плана.

Основни циљ израде Плана је утврђивање површина за јавне намене и осталих површина; утврђивање услова за њихово уређење и изградњу, парцелацију и инфраструктурно опремање којим се стварају услови за реализацију и обликовање, за програмско, урбанистичко и архитектонско уређење простора као и подизања нивоа употребне вредности предметног подручја.

На основу Закона о планирању и изградњи, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима за развој просторне целине и ефектима планирања, након доношења Одлуке о изради Плана приступило се изради материјала за рани јавни увид.

Планска решења ће бити усклађена са прописима, који посредно или непосредно регулишу ову област.

1. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

ПРЕЛИМИНАРНА ГРАНИЦА ПЛАНА ОБУХВАТА ПРОСТОР ОКО 6.65HA. Границом плана обухваћен је део зоне породичног становања у Руми, односно простор који је у обухвату плана чине делови три блока породичног становања са околним, припадајућим саобраћајницама.

Почетна тачка бр. 1 описа прелиминарне границе обухвата плана дефинисана је на тремеђи к.п.9266/1, 9266/2 и 9267.

Од тачке бр.1 граница у правцу севера прати западну, а потом у правцу истока северну границу грађевинског подручја све до тачке бр. 2 која се налази у северозападном темену к.п.бр.9346.

Од тачке бр.2 граница у правцу југа прати западну међу к.п.бр. 9346 до тачке бр.3 у југозападном темену к.п.9346.

Од тачке бр.3 граница у правцу запада прати јужне међе катастарских парцела од броја 9347 до броја 9354/2, потом у правцу севера прати део источне међе к.п.бр. 12671/3 све до југоисточног темена к.п.бр. 9266/1 од којег потом у правцу запада прати јужну међу к.п.бр.9266/1 све до тачке бр.1 описа прелиминарне границе обухвата плана.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана детаљне регулације за делове блокова 4-18-1, 4-18-2 и 4-19-6 у зони становања у Руми је Генерални план Руме ("Сл.лист општина 35/08, 13/15).

ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ

„5.1. СТАНОВАЊЕ

Постојећи стамбени фонд у Руми не задовољава у потпуности садашње потребе становништва, а поготово будуће, и то у погледу величине и структуре зона намењених становању.

За процену будућег становања у граду Руми основни показатељи потичу из пројекције демографског раста насеља, броја и структуре домаћинства и др. Према последњем попису становништва 2002. године у центру општине живи 32.229 становника. Учешће популације насеља Рума у укупној општинској популацији, повећало се у претходном периоду од 20 година са 50,29% на 53,71% што је показатељ значајне концентрације становништва у општинском центру. Према пројекцији становништва за период од наредних 20 година долази се до закључка да ће учешће популације становништва насеља Рума у укупној популацији општине Рума износити 53,6.

Под претпоставком да ће се будући стамбени фонд обезбедити у постојећим стамбеним зонама, реконструкцијом постојећег стамбеног фонда и изградњом новог (погушћавањем) ипак ће бити неопходно обезбедити и нове зоне за будућу стамбену изградњу.

Обзиром на активности становништва и све већу улогу мале привреде и пољопривреде, потребно је размотрити могућности породичног становања са могућношћу бављења малом привредом и пољопривредом.

У насељу ће бити заступљена два основна вида становања: породично и вишепородично, као и мешовито становање као комбинација ова два основна вида становања.

У циљу задовољења потребе становништва за бављењем малом привредом, предвиђа се могућност да се у склопу становања остваре одређени садржаји пословања у циљу задовољавања потреба становништва, а који својом делатношћу неће имати штетан утицај на околину.

5.1.1. Породично становање

Под овим видом стамбене градње подразумева се изградња породичног стамбеног објекта (до четири стамбене јединице на једној парцели), за потребе породичног домаћинства, односно за потребе генерацијске поделе породице, као и нестамбених објеката по потреби а према условима парцеле.

Овај вид становања заузима и заузимаће претежни део изграђеног дела грађевинског подручја, распоређено је у стамбене блокове груписане у зоне и то : у "Борковцу-5", "Кудошу-2", "Тиволу-југ", "Берку-запад", "Брегу-југ", на планираним односно започетим локацијама, у постојећим изграђеним зонама, у виду реконструкције постојећих блокова (замена постојећих новим објектима, доградња, надградња, реконструкција и др), у зонама-позезима градитељског наслеђа - радови према условима заштите и ревитализације.

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

- породично становање у Руми, у односу на постављање основног, стамбеног објекта на грађевинској парцели заступљено је и планирано у три основна вида :
 - слободностојећи објекти - не додирују ни једну границу парцеле према суседима,
 - двојни - као горе, по правилу са средишњом подеоном границом парцела,
 - 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

Генерални план Руме је основни документ на ком се заснива даљи просторни развој, изградња и уређење простора на подручју ГП.

Даље спровођење Генералног плана Руме вршиће се на два начина и то:

- **Непосредним спровођењем** према урбанистичким условима утврђеним овим Планом (Извод из плана, Урбанистички пројекат парцелације)
- **На основу Плана разраде (постојећих или нових)** (План генералне регулације, План детаљне регулације, а чија је обавеза израде утврђена овим Планом)

Непосредним спровођењем

Непосредно спровођење генералног плана могуће је у зонама (блоковима или деловима блокова) за које је овим Планом одређена намена површина и локацијски услови за изградњу и уређење, прецизно дефинисана регулација, а за које није утврђена обавеза израде урбанистичких планова разраде. Непосредно спровођење подразумева директно издавање Извода из плана, Урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације и по потреби, Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде. **На основу Плана разраде (постојећих или нових)**

- Планом је одређена обавеза израде детаљних планова за неизграђене делове грађевинског подручја на којима се планирају јавни садржаји, неизграђене делове грађевинског подручја на којима се планирају нове саобраћајнице и јавна инфраструктура (где је неопходно утврдити нову регулацију) као и за сво планирано грађевинско земљиште изван граница грађевинског реона, ...Правила и услови у плановима разраде морају да буду у складу са правилима из Генералног плана за према одговарајућим наменама (нпр. породично, вишепородично и мешовито становање, пословање, и друге намене).
- Детаљни планови донети на основу новог Закона о планирању и изградњи важе у потпуности.
- Неопходно је да се настави континуитет планова па стога за блокове који су реализовани (или је реализација започета, односно реализација је у току) према плановима разраде донетим пре израде овог плана, а по претходно важећим законским прописима, наставиће се уређење и изградња како је и започета, осим уколико правила за уређење и изградњу нису у супротности са одредбама овог генералног плана. Уколико се јави потреба за другачијом концепцијом уређења блокова у односу на започету, обавезна је израда нових урбанистичких планова (планова детаљне регулације).“

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

ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Положај локације

Локација која је предмет Плана детаљне регулације налази се у зони породичног становања планираној у северозападном делу Руме и то у блоковима 4-18-1, 4-18-2 и 4-19-6.

Природне карактеристике и услови

Простор обухваћен Планом представља висок, осунчан, проветрен простор изузетно погодан за градњу а нарочито стамбених објеката. Земљиште је на лесној заравни, нагиб терена иде иде од севера ка југу у континуитет као иза цело насеље, чернозем, веома добрих карактеристика за градњу.

Подземне воде су на већим дубинама те не представљају било какву непогодност за градњу.

Простор је изложен јачем утицају северних и северозападних ветрова поготово што је овде руб грађевинског подручја насеља и није установљен заштитни зелени појас.

Утицај умереноконтиненталне климе са свим непогодностима које проистичу из великих температурних амплитуда је исти као и за цело насеље.

Зона могућих труских померања је 8°MCS.

Стање животне средине

Постојећи негативни утицаји на животну средину у овом делу насељу Рума су загађење ваздуха, тла и подземних вода као последица непотпуне опремљености делова грађевинског подручја комуналном инфраструктуром и недостатка одговарајућег ветрозаштитног појаса према наслањајућем пољопривредном земљишту, односно према воћарско-виноградарској зони лоцираној уз доминантан правац ветра.

Иако се простор обухвата Плана налази на самој периферији насеља, а како представља најквалитетнију врсту простора којима грађевинско подручје Руме располаже, мора се смишљеним и контролисаним наменама пратећих активности уз становање, а такође и адекватном комуналном инфраструктурном опремљеношћу, избором архитектуре и сл. и очувати од деградације и нарушавања амбијенталности и природних вредности човекове средине.

На предметном подручју треба осигурати и спроводити прописане мере заштите животне средине а све у циљу очувања, одржавања и унапређења стања животне средине.

НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Суседни блокови и делови блокова на које се простор обухваћен Планом наслања су већ обрађени претходном урбанистичком документацијом и већим делом су реализовани на планиран начин.

Простор обухваћен Планом се налази на северозападном рубу грађевинског подручја насеља Руме. Иза те границе налази се планирана воћарско-виноградарска зона.

Простор обухваћен Планом представља неизграђено грађевинско земљиште, тј. на предметном простору нема објеката архитектуре, саобраћајница и инфраструктуре али у

наслањајућем простору има, што ствара солидан основ за планирање и изградњу планираних садржаја

ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

Ограничења у погледу извођења радова и инфраструктуре су углавном везана за посебне услове надлежних органа и организација. Према условима Завода за заштиту природе прибављеним за потребе израде Генералног плана Руме на предметном подручју **нема заштићених природних и културних добара.**

Обзиром да део насеље Рума обухваћен Планом има релативно низак ниво подземних вода, оне не би требало да представљају проблем код изградње објеката.

У границама обухвата плана и његовој непосредној околини, осим горе наведених услова надлежних органа и организација, нема посебних ограничења која се односе на предметну локацију.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде плана детаљне регулације је успостављање планског оквира за изградњу унутар планског подручја и формирање јавних површина - нових саобраћајница у оквиру зоне породичног становања.

Општи циљеви су да се Планом обезбеди следеће:

- омогући рационално коришћење и заштита простора унутар обухвата плана
- одржи и унапреди позитивни континуитет просторног развоја насеља
- омогући развој планираних активности унутар подручја обухваћеним планом
- дефинише земљиште за јавну намену у складу са ГП-ом Руме
- реши проблем саобраћајне приступачности предметним парцелама и саобраћајно повезивање истих са остатком насеља
- омогући инфраструктурно опремање унутар граница обухвата плана

Планска решења базирају се на просторним могућностима и рационалном и наменском уређењу простора.

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

Концепција уређења простора унутар планског подручја заснована је на смерницама и циљевима развоја насеља Рума установљеним Генералним планом Руме и потребама општине Рума за реализацијом изградње планираних објеката у оквиру зоне породичног становања као и изградње саобраћајне инфраструктуре.

Планиране саобраћајнице представљају продужетак постојеће мреже наслањајућих саобраћајница и утврдиће се као јавни коридори.

Формирањем саобраћајница омогућиће се саобраћајни приступ свим будућим парцелама унутар планског подручја.

Начин коришћења земљишта, односно намена простора у обухвату плана имаће следећу структуру :

- земљиште јавне намене за потребе саобраћајних коридора (површине од око 0,82ha)

- остало грађевинско земљиште (површине од око 5,83ha)

Остало грађевинско земљиште има претежну намену породично становање на ком је поред изградње стамбених могућа и изградња других објеката и то пословних као и пратећих тј. помоћни објеката уз становање, тј. пословање, а у свему према правилима која ће бити дефинисана Планом.

У планском подручју планираће се мере заштите животне средине и друге мере заштите човекове околине и грађене средине.

План детаљне регулације садржаће нарочито: границу обухвата плана, поделу простора на посебне целине и зоне, претежну намену земљишта по зонама и целинама, регулационе линије јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, нивелационе коте јавних површина, трасе, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, вертикалну регулацију, правила уређења и правила грађења по зонама и мере енергетске ефикасности и графички део. План детаљне регулације представљаће плански основ за издавање информације о локацији, локацијских услова и израду урбанистичко техничких докумената.

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Реализација Плана детаљне регулације за делове блокова 4-18-1, 4-18-2 и 4-19-6 у зони становања у Руми омогућиће формирање нових локација за изградњу објеката становања и пратећих садржаја уз становање што ће условити бржи развој насеља у овом делу а самим тим и изградњу и опремање мреже инфраструктуре (путне, енергетске, комуналне).

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ

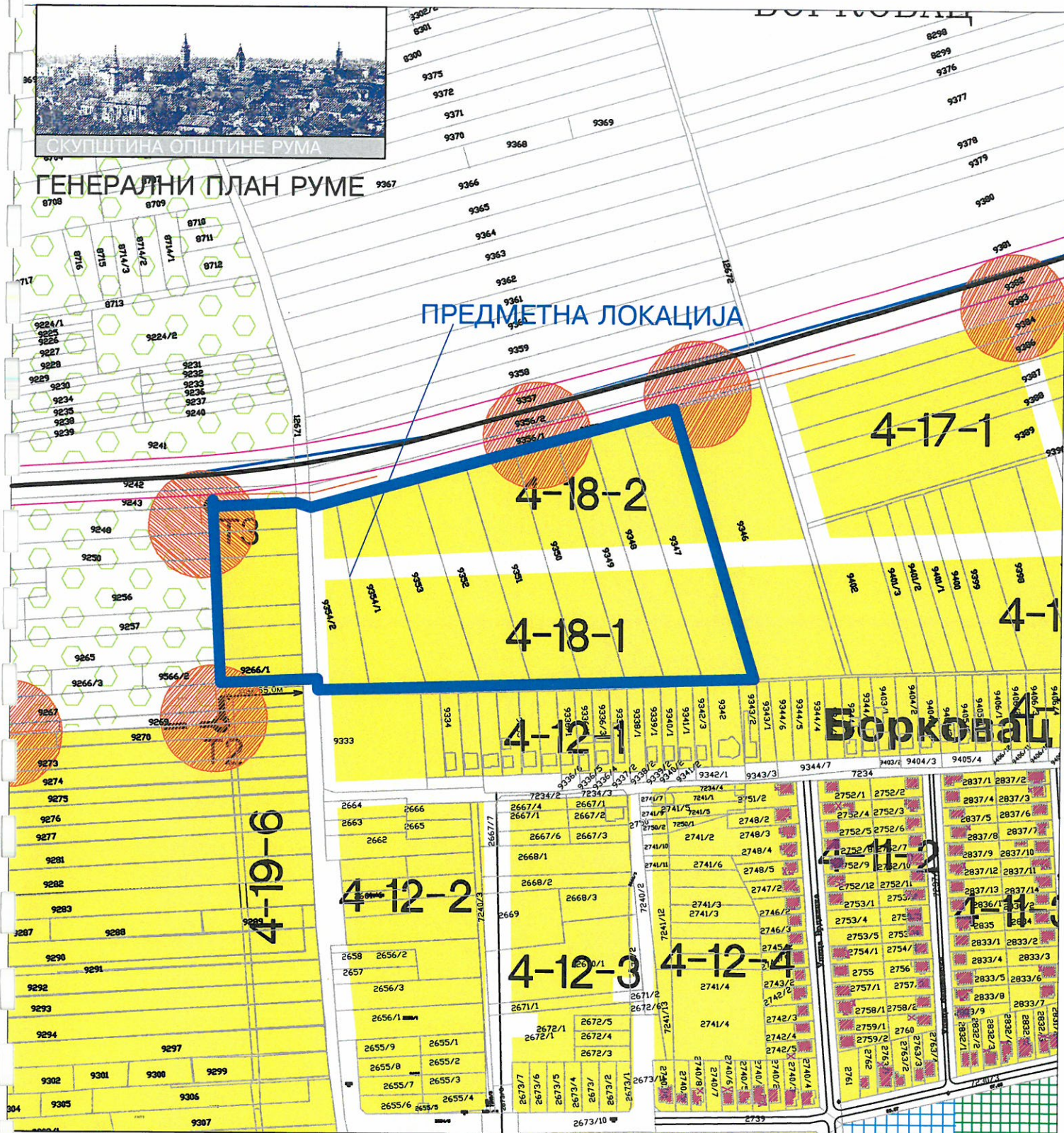
2. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА СА ПЛАНИРАНОМ ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ
ПОВРШИНА



СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН РУМЕ

ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ РУМА
- ДЕО ГРАЂ. РЕОНА КОЈИ СЕ НАЛАЗИ У КО ВОЃАЊ

3-2-3 БРОЈ БЛОКА

НАМЕНА ПОВРШИНА

ЦЕНТРАЛНЕ АКТИВНОСТИ

- ГРАНИЦА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ

- ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ

ЈАВНЕ ДЕЛАТНОСТИ

- ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ
- ЗДРАВСТВО
- СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

- ПОРОДИЧНО

- ВИШЕПОРОДИЧНО

- МЕШОВИТО

ВЕРСКИ САДРЖАЈИ

- ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

РАДНЕ ПОВРШИНЕ

- РАДНЕ ЗОНЕ

ЗЕЛЕНИЛО И РЕКРЕАЦИЈА

- ПАРК ШУМА, СПОРТСКИ ТЕРЕНИ
- ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ
- СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
- ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
- ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ПОТРЕБЕ ПОЉОПРИВРЕДНЕ ШКОЛЕ

КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ

- ГРОБЉЕ
- ПОСТОЈЕЋА ГРАДСКА ДЕПОНИЈА
- ВАШАРИШТЕ
- РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ
- УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ
- ВАТРОГАСНА СЛУЖБА
- ТРАФОСТАНЦИЈЕ/ГМРС

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

- ВП СТАНОВАЊЕ, ПОСЛОВАЊЕ, ЗЕЛЕНИЛО,
- ВОЂАРСКО-ВИНОГРАДАРСКЕ ЗОНЕ
- ЈЕЗЕРО
- КАНАЛИ-ПОТОЦИ

ПЛАН САОБРАЋАЈНИЦА

- МАГИСТРАЛНИ ПУТ
- РЕГИОНАЛНИ ПУТ И САОБРАЋАЈНИЦЕ 1. РЕДА
- САБИРНЕ УЛИЦЕ-САОБРАЋАЈНИЦЕ 2. РЕДА
- ИНТРАЗОНСКЕ УЛИЦЕ-ОСТАЛЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- УКРШТАЊЕ ПУТЕВА У ДВА НИВОА СА ПЕТЉОМ
- УКРШТАЊЕ ПУТА И ЖЕЉЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ У ДВА НИВОА
- ДВОКОЛОСЕЧНА ЖЕЉЕЗНИЧКА ПРУГА
- ЈЕДНОКОЛОСЕЧНА ЖЕЉЕЗНИЧКА ПРУГА
- ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК



ЖЕЉЕЗНИЧКА СТАНИЦА
АУТОБУСКА СТАНИЦА

- БЕНЗИНСКА СТАНИЦА

- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА





ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 4-18-1, 4-18-2 И 4-19-6 У ЗОНИ СТАНОВАЊА У РУМИ

ЛЕГЕНДА:

  ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА РУМЕ

 ОКВИРНА ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

НАМЕНА ПОВРШИНА:

 ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА
 САОБРАЋАЈНИЦЕ

МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

Граница планског документа
са планираном претежном
наменом површина

Р 1:2000

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:



ОПШТИНА РУМА

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:



ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН" РУМА
РУМА 27 Октобра 7а, тел/факс: 022 430 728
ПИБ: 101913393, МБ: 08161259, бр. св. ПДБ: 126282282, текући рачун: 160-920216-49

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Маријана Чапо, дипл. инж. арх.-мастер

САРАДНИЦИ:

Петар Ђуричић, дипл. инж. ел.
Марија Зеца, дипл. инж. саобр.

РУМА 2019.

В) ПРИЛОГ – ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - испр. ,64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013-одлука УС,132/2014,145/2014,83/2018,31/2019) и члана 37. став 1. тачка 6. Статута Општине Рума ("Сл. лист општина Срема" број 6/09,38/12 и 28/14) Скупштина Општине Рума, на седници одржаној дана 17.05.2019. године донела је

О Д Л У К У

О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ЗА ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 4-18-1 , 4-18-2 И 4-19-6 У ЗОНИ СТАНОВАЊА У РУМИ

Члан 1.

Овом Одлуком приступа се изради Плана детаљне регулације за делове блокова 4-18-1 , 4-18-2 и 4-19-6 у зони становања у Руми (у даљем тексту: План детаљне регулације).

Члан 2.

Границом Плана детаљне регулације обухваћене су парцеле неизграђеног грађевинског земљишта у деловима блокова 4-18-1 , 4-18-2 и 4-19-6 са наслањајућим саобраћајницама у зони становања у северном делу грађевинског подручја Руме.

Оквирна граница обухвата простор од око 6,65 ха.

У обухват Плана детаљне регулације улазе следеће катастарске парцеле 9347, 9348, 9349,9350,9351,9352/1,9352/2,9353,9354/1,9354/2 и делови катастарских парцела број 12671/3, 9266/1,9265,9257,9256 и 9248 К.О. Рума.

Оквирне границе обухвата Плана детаљне регулације дефинисане су графичким приказом који је саставни део ове Одлуке.

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

Члан 3.

Изради 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), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС" бр. 64/2015) и Генералног плана Руме ("Сл. лист општина Срема" , бр. 35/2008,13/2015).

Према Генералном плану Руме , парцеле које су у обухвату планског подручја налазе се у

границама грађевинског подручја Руме, у блоковима намењеним породичном становању и саобраћајним површинама.

Генералним планом Румепрописана је обавеза израде детаљних планова за неизграђене делове грађевинског подручја на којима се планирају јавне саобраћајне површине (где је неопходно утврдити нову регулацију).

Правила и услови у плановима разраде морају бити у складу са правилима из Генералног плана Руме према одговарајућим наменама простора.

За израду Плана детаљне регулације , израдиће се катастарско топографска подлога, а прибавиће се и званични подаци од Службе за катастар непокретности (копија плана , копија плана водова и листови непокретности за парцеле у обухвату планског подручја).

Члан 4.

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

Даљи развој подразумева да се постојећи простор инфраструктурно опреми и приведе планираној намени .

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 реализацију планираних садржаја у планском подручју.

Члан 6.

Плански концепт подразумева детаљну анализу простора, планирање приступних саобраћајница,односно утврђивање нове регулације површина јавне намене, као и дефинисање нових садржаја на парцелама, а све кроз утврђивање правила уређења и грађења на парцелама унутар планског подручја.

Планским решењем утврдиће се регулација површине јавне намене, трасе и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, услови за формирања грађевинских парцела, а све у складу са параметрима из плана вишег реда, у циљу што рационалнијег коришћења земљишта.

Члан 7.

Израда Плана детаљне регулације поверава се Јавном урбанистичком предузећу "План" Рума.

Члан 8.

Рок за израду Плана детаљне регулације је шест месеци од дана ступања на снагу ове Одлуке.

Члан 9.

Средства за израду Плана детаљне регулације обезбедиће се у буџету Општине Рума.

Члан 10.

За План детаљне регулације неће се радити стратешка процена утицаја на животну средину.

Члан 11.

Нацрт Плана детаљне регулације биће изложен на јавни увид у Јавном урбанистичком предузећу "План" 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 12.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општина Срема".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Број:06-22-23/2019-III

Дана:17.05.2019. године

ПРЕДСЕДНИК

Стеван Ковачевић

