

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-20601-LOC-1/2025
Заводни број: 353-171/25
Датум: 30.07.2025. године
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, заменица начелника Општинске управе Општине Рума дипл. правник Нада Харш по Решењу Општинског већа општине Рума бр. 06-101-6/2024-II од 08.11.2024. године и шеф Одељења за урбанизам и грађење дипл. правник Љиљана Ђукић Ковачевић по Решењу начелника општинске управе бр. 112-5-6/2024-IV од 17.09.2024. године, а на основу члана 3. и 15. Одлуке о општинској управи општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр. 24/15, 37/16, 34/22 и 43/24), члана 8ђ, 53а, 55. и 56. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 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, 9/20, 52/2021 и 62/2023) и члана 7.,9.,10. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 96/2023), затим Плана генералне регулације Руме („Сл. лист општина Срема“ бр.32/2021. 2/2023, 9/2024.) решавајући по захтеву инвеститора: "М MONT STROJ" DOO Огар МБ:21487660 ПИБ:111474130 из Огара ул. Партизанска бр. 41 и „VEN RU INVEST PEĆINCI" МБ: 20306599 ПИБ: 105188698 доо из Пећинаца ул. Слободана Бајића бр. 12, поднетом путем "SMB PRO-ING" DOO чији је законски заступник Милош Краљ из Руме, заведен под бројем ROP-RUM-20601-LOC-1/2025, Интерни број 353-171/2025 од 08.07.2025. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев инвеститора "М MONT STROJ" DOO Огар МБ:21487660 ПИБ:111474130 из Огара ул. Партизанска бр. 41 и „VEN RU INVEST PEĆINCI" МБ: 20306599 ПИБ: 105188698 доо из Пећинаца ул. Слободана Бајића бр. 12, за издавање Локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта спратности (по+П+4+Пк+Гал.) , на катастарским парцелама број: 4785/1, 4786/1 и 4787/2 к.о. Рума, као непотпун.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Дана 08.07.2025. године, инвеститори: "M MONT STROJ" DOO Огар МБ:21487660 ПИБ:111474130 из Огара ул. Партизанска бр. 41 и „VEN RU INVEST PEĆINCI" МБ: 20306599 ПИБ: 105188698 доо из Пећинаца ул. Слободана Бајића бр. 12, путем овлашћеног "SMB PRO-ING" DOO чији је законски заступник Милош Краљ из Руме, поднели су захтев за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта спратности (по+П+4+Пк+Гал.) , на катастарским парцелама број: 4785/1, 4786/1 и 4787/2 к.о. Рума, са формалним недостатком.

Уз захтев инвеститор је приложио:

1. Идејно решење - pdf формат, (главна свеска и пројекат архитектуре) бр. IDR-OG-05/25 из јуна 2025. године, израђен од стране "SMB PRO-ING" DOO RUMA из Руме, главни пројектант: Марија Миливојевић дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 O090 15.
2. Пуномоћ за подношење захтева дата од стране инвеститора за "SMB PRO-ING" DOO RUMA из Руме.
3. Републичка административна такса и накнада за Цеоп
4. Геодетски снимак постојећег стања
5. Рачун за струју и воду

Надлежни орган је увидом у захтев и приложену документацију уз захтев утврдио да су испуњени формални услови за даље поступање те се у складу са чланом 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023) и чланом 7. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023) од органа надлежног за послове државног премера и катастра прибавио:

Дана 09.07.2025. године, под бројем 952-04-094-13644/2025, РГЗ РС Служба за катастар непокретности Рума доставила је копију плана за предметну парцелу.

Дана 10.07.2025. године под бројем 956-302-17285/2025, РГЗ РС Служба за катастар водова Нови Сад доставила је копију плана са уцртаним водовима.

У складу чл. 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023) и чланом 9. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023) надлежни орган се обратио имаоцима јавних овлашћења за достављање услова за пројектовање и прикључење:

- Дана 11.07.2025. године Министарство унутрашњих послова, сектор за ванредне ситуације, одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, доставило је Услове у погледу мера заштите од пожара број 217-5526/25.
- Дана 21.07.2025. године Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица доставио је Услове и мере техничке заштите број 470-07/25-2.
- Дана 15.07.2025. године "Телеком Србија" А.Д. Београд доставио је техничке услове под бројем Д210-312064/1-2025.
- Дана 17.07.2025. године ЈП "ГАС РУМА" доставио је техничку информацију број 20.77.1.
- Дана 24.07.2025. године Огранак Електродистрибуција Рума доставио је Услове за пројектовање и прикључење број 88.1.1.0.-D-07.-286085-25.
- Дана 17.07.2025. године ЈП "Водовод" Рума доставио је Услове број 1568/1.
- Дана 16.07.2025. године, Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, под бројем 1/4-78-1/25 доставило је Обавештење о немогућности издавања Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру: "Обавештавамо вас да је потребно исправити техничку документацију – Идејно решење, према примедбама добијеним у сврху израде Урбанистичко – техничких услова."

- Дана 16.07.2025. године, Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, под бројем 1/3-113/2025 доставило је Обавештење о немогућности издавања УТУ услова према приложеном идејном решењу:

"Потребно је ускладити идејно решење:

- минимално растојање планираног вишепородичног стамбено пословног објекта од постојећег вишепородичног објекта на к.п.бр. 3083 треба да износи $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта (растојање од $\frac{1}{4}$ висине вишег објекта уз услов да се на наспрамним бочним фасадама не могу планирати отвори стамбених и пословних просторија не може да се примени у односу на изграђени вишепородични стамбени објекат на к.п.бр. 3038, у дужини од 51м од регулације Орловићеве улице, обзиром да је тај објекат изграђен на растојању од око 0,6м од границе са к.п.бр. 4785/1 и 4786/1, са отворима и терасама на северној фасади. У том делу ће се примењивати правило одмицања објекта од објеката на суседним парцелама од мин. $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.)

- од етажа је, између осталог, могућа изградња поткровља (надзидак максимално 1,6м) или повученог спрата (могућа је галерија у поткровљу, која се прилагођава волумену и другим особинама те етаже, у циљу рационалног искоришћења простора. Галерија се не може сматрати или претворити у засебну спратну етажу.), није могућа изградња мансарде. Кровови могу бити равни или коси, максималног нагиба 35°.

-није могућа изградња станова са галеријом у поткровљу, где се на нивоу поткровља налази само степениште са оставом, а целокупан стамбени простор на нивоу галерије

-ускладити пресеке и изгледе са основама (положај прозора и врата, парапети на галерији, кровне равни и сл.) , и приложити и попречне пресеке ширих делова објекта

-улаз-излаз на новоформирану парцелу морају бити раздвојени, не може се улазити и излазити на оба крака интерне саобраћајнице, мора се назначити где је улаз, а где је излаз

-потребно је на прилогу ситуације дати детаљан приказ кота терена, саобраћајнице , нивелацију, падове, детаљан приказ кота и нивелације око приступа гаражи

-потребно је на 66 паркинг места обезбедити 4 паркинг места за особе са инвалидитетом.

-обзиром да планирана гаража, према Правилнику о техничким нормативима безбедности гаража од пожара (Сл. гласник РС бр. 31/24, 59/25), спада у гараже средње величине, потребно је применити све нормативе прописане Правилником и затражити услове Одељења за превентивну заштиту од пожара и експлозија из Сремске Митровице."

На основу свега горе наведеног одлучено је као у диспозитиву.

Ако подносилац захтева, а најкасније 30 дана од дана објављивања Решења на интернет страници надлежног органа, поднесе нов, усаглашен захтев и отклони све недостатке, не доставља документацију поднету уз захтев који је одбачен, нити поново плаћа административне таксе и накнаде.

Подносилац захтева може само једном искористити право на подношење усаглашеног захтева без обавезе достављања документације поднете уз захтев који је одбачен и без обавезе поновног плаћања административне таксе и наведене накнаде за Централну евиденцију.

Ако уз усаглашен захтев подносилац достави измењен документ, надлежни орган ће поступити по том измењеном документу. Ако због измењеног документа наступи

додатни формални недостатак који је разлог за одбацивање подносилац не може поново користити право на подношење усаглашеног захтева.

Ако подносилац захтева није исправио недостатке у усаглашеном захтеву, односно ако су утврђени додатни формални недостаци надлежни орган ће донети решење о одбацивању.

У поступку по усаглашеном захтеву надлежни орган не може истицати нове недостатке који нису претходно наведени у решењу о одбацивању.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог закључка допуштен је приговор општинском већу Општине Рума, у року од 3 дана од дана достављања. Приговор се изјављује преко овог органа таксиран са 350,00 динара уплаћених на рачун број 840-742251843-73, са позивом на број 32 229 08803, општинска административна такса.

Обрадила Ружица Бабић

ДОСТАВИТИ:

1. Архиви
2. Инвеститору
3. Имаоцима јавних овлашћења

Шеф Одељења

дипл.правник Љиљана Ђукић Ковачевић