

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-31665-LOC-1/2025
Заводни број: 353-251/2025
Датум: 29.10.2025. године
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађеве 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 грађеве 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), решавајући по захтеву инвеститора "LIMONT BOSSKE COMPANY" DOO МБ: 20364491 ПИБ: 20364491 из Огара, ул. Шумска бр. 116, поднетом путем "ПРОЈЕКТ-РУМА" DOO из Руме, ул. Вељка Дугошевића бр. 96 чији је законски заступник Андрија Кирицић из Руме, заведеном под бројем ROP-RUM-31665-LOC-1/2025, Интерни број 353-251/2025 од 03.10.2025. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев инвеститора, "LIMONT BOSSKE COMPANY" DOO МБ: 20364491 ПИБ: 20364491 из Огара, ул. Шумска бр. 116, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+Су+П+3+Пс са уклањањем постојећих објеката, на катастарским парцелама број: 4854, 4855, 4856, 4857, 4858, 4859 к.о. Рума, као непотпун.

Образложење

Дана 03.10.2025. године, инвеститор, "LIMONT BOSSKE COMPANY" DOO МБ: 20364491 ПИБ: 20364491 из Огара, ул. Шумска бр. 116, путем "ПРОЈЕКТ-РУМА" DOO из Руме, ул. Вељка Дугошевића бр. 96 чији је законски заступник Андрија Кирицић из Руме, поднео је захтев за издавање локацијских услова за локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+Су+П+3+Пс са уклањањем постојећих објеката, на катастарским парцелама број: 4854, 4855, 4856, 4857, 4858, 4859 к.о. Рума са формалним недостатком.

Уз захтев инвеститор је приложио:

1. Идејно решење - pdf, dwg формат (главна свеска и пројекат архитектуре) бр. 01/2025 из септембра 2025. године, израђено од стране "PROJEKT-RUMA" DOO из Руме, главног пројектанта Андрије Кирићића, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 1207 03;
2. Пуномоћ за "PROJEKT-RUMA" DOO из Руме;
3. Републичка административна такса и накнада за Цеоп
4. Геодетски снимак постојећег стања;

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 премола и катастра прибавио:

Дана 09.10.2025. године, под бројем 952-04-094-20638/2025, РГЗ РС Служба за катастар непокретности Рума доставила је копију плана за предметну парцелу.

Дана 10.10.2025. године под бројем 956-302-26559/2025 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 13.10.2025. године, Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија доставило је Услове број 217-8499/25:

"пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, досавити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара."

- Дана 14.10.2025. године, Телеком Србија, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, доставило је техничке услове број Д210-459089/1-2025.

- Дана 14.10.2025. године, Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, доставио је Услове и мере техничке заштите број 651-07/25-2:

"Обавезује се Инвеститор да најкасније два дана пре почетка извођења земљаних радова на изградњи стамбено-пословног објекта у Руми обавести Завод ради спровођења археолошког надзора."

- Дана 17.10.2025. године ЈП Водовод из Руме, доставило је Услове број 2230/1.

- Дана 22.10.2025. године Електродистрибуција Србије, Огранак ЕД Рума доставила је обавештење о немогућности издавања услова за пројектовање и прикључење:

"Увидом у достављену документацију установили смо следеће:

Захтев и Идејно решење не садрже све потребне податке за издавање услова за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије предметног објекта, у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС", бр. 96/2023) и Уредбом о локацијским условима ("Сл.гласник РС", бр. 87/2023).

На основу члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023), обавештавамо Вас да нисмо у могућности да издамо тражене услове.

Подаци потребни за издавање услова за пројектовање и прикључење:

- приказ диспозиције будуће трафостанице на ситуационом плану са приказом синхрон плана инсталација у ИДР-у, број листа 03."

- Дана 23.10.2025. године ЈП урбанизам изградња Рума, доставило је Услове за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу број 1/4-130-1/2025.

- Дана 24.10.2025. године ЈП урбанизам изградња Рума, доставило је Обавештење о немогућности издавања урбанистичко-техничких услова због недостатака у идејном решењу, број 1/3-168/25:

"Обавештавамо Вас да приложено идејно решење не испуњава све потребне услове за издавање урбанистичко-техничких услова и то:

- Предња грађевинска линија утврђује се на минималном растојању од 6,0м од регулационе линије. Под постављањем објекта на предњу грађевинску линију подразумева се да се са истом поклапа линија преовлађујућег дела фасаде, са изузетком приземних степеница до 2.0м дужине, балкона, тераса, надстрешница, еркера и веранди ширине до 1,2м. У приложеном ИДРу еркери и терасе излазе до 1,5м од линије преовлађујућег дела фасаде и потребно је исте ускладити са правилима из планског документа.

- Потебан број паркинг места на парцели (без паркинг места у простору коридора улице Орловићеве) износи 88 паркинг места (71ПМ за станове, 7 ПМ за пословне апартмане и 10ПМ за локале по принципу 1ПМ на 70м² локала). На парцели је тренутно обезбеђено 75ПМ који не задовољавају услове из планског документа

- Паркинг системе у простору гараже је потребно ускладити са елементима конструкције на начин да они несметано функционишу.

- Висина објекта се мери од нивелете приступног тротоара испред главног улаза у објекат а не од нулте коте објекта, тј. Коте готовог пода приземља. У приложеном ИДРу максимална висина атике је мерена од нулте коте објекта а не од коте тротоара испред главног улаза у објекат (што би у овом случају били улази у локале), па самим тим и приказана висина објекта није тачна. Мерећи од коте 116,75 мнв, што је апсолутна висина испред главног улаза у објекат, установили смо да укупна висина објекта (до приказане коте 133,75 мнв) износи 17,00м, што излази из планских оквира. Максимална дозвољена висина према планском документу је 16,5м и објекат је обавезно прилагодити овим димензијама.

- Потребно је формирати минималан унутрашњи радијус кривине од 3,0м за све интерне саобраћајнице.

- Потребно је повећати нагиб рампе и пре колског излаза са парцеле формирати раван простор за заустављање возила због прегледности и сигурности пешака.

Услед наведених услова преузетих из Плана детаљне регулације "За блок 4-5-2 и за део блока 1-3-3 у Руми ("Службени лист општина Срема", бр. 2/2023 и 6/2024 није могуће издати тражене услове. Како би се стекли услови за издавање УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИХ услова за поменути објекат у пројекту је потребно исправити наведене грешке."

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:
дипл.правник Љиљана Ђукић Ковачевић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА
дипл.правник Љиљана Ђукић Ковачевић