

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-113-ЛОСАН-27/2025
Заводни број: 353-290/2025
Датум: 27.11.2025. 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 53а, 54., 55., 56. и 57. 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 и 98/2013 – одлука УС, бр. 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 и др. закон и 09/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), члана 2., 3., 9. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 87/2023), члана 7., 9., 10. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 96/2023), поступајући по захтеву за измену Локацијских услова бр. ROP-RUM-113-ЛОСН-2/2023, Интерни број 353- 21/23 од 10.02.2024. године, измену Локацијских услова бр. ROP-RUM-113-ЛОСА-8/2024, Интерни број 353-288/24 од 18.10.2024. године, и измену Локацијских услова број ROP-RUM-113-ЛОСА-10/2025, Интерни број 353-11/2025 од 23.01.2025. године, инвеститора ДОО "Кесер Комерц" ПИБ: 102781577, МБ: 08783551 из Руме, ул. Вука Караџића бр. 85, поднетог путем Пројектног бироа "Архи Студио БАСТОНИ" из Руме, законски заступник Самир Бастони из Руме, заведен под бројем ROP-RUM-113-ЛОСАН-27/2025, Интерни број 353-290/2025 од 13.11.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I МЕЊАЈУ СЕ Локацијски услови број ROP-RUM-113-ЛОСН-2/2023, Интерни број 353- 21/23 од 10.02.2023. године, измена Локацијских услова бр. ROP-RUM-113-ЛОСА-8/2024, Интерни број 353-288/24 од 18.10.2024. године, и измена Локацијских услова број ROP-RUM-113-ЛОСА-10/2025, Интерни број 353-11/2025 од 23.01.2025. године, за изградње два стамбено - пословна објекта спратности По+Су+вП+4+Пк са галеријом У ДВЕ ФАЗЕ НА к.п. 12962 К.О. Рума у делу:

- У тачки 2.12. „Смештај возила“ брише се део текста „ИДР-ом је обезбеђено укупно 312 ПМ од којих се 256 ПМ налази у подземној гаражи“ и уместо тога се додаје: „ИДР-ом је обезбеђено укупно 318 ПМ од којих се 253 ПМ налази у подземној гаражи док се 65 ПМ налази у партеру.“

- У тачки 2.4. „Садржај објекта“, у пасусу број 2, део текста „техничка просторија за потребе апартмана“ се брише и уместо њега се пише „...спа центар...“ (без промене намене).

- У тачки 2.25. „ Обрада слободних површина, зеленило“, у последњем пасусу, део текста„(остварено пројектом 30.12%)“ се брише и уместо њега се пише „30,05%“

Све остале одредбе у Локацијским условима бр. ROP-RUM-113-LOCH-2/2023, Интерни број 353-21/23 од 10.02.2023. године, измени Локацијских услова бр. ROP-RUM-113-LOCA-8/2024, Интерни број 353-288/24 од 18.10.2024. године, и измени Локацијских услова број ROP-RUM-113-LOCA-10/2025, Интерни број 353-11/2025 од 23.01.2025. године остају на снази!

II ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Сепаратом се предвиђа промена намене посебног дела објекта који припада апартманској целини из помоћних просторија за потребе апартмана у Спа центар за потребе апартмана без извођења радова са обезбеђивањем 5 паркинг места на парцели. Пошто су помоћне просторије за потребе апартмана улазиле у проценат класификације апартмана променом намене тих просторија при чему нема измена у квадратури не мења се однос намене унутар објекта. Број паркинг места на парцели по старом стању је 60 док је по новом 65. Приликом додавања нових паркинг места на парцели, проценат зелених површина се незнатно смањено и сада је 30,05 % а био је 30,31%. Такође се избацују два паркинг места у подруму (у фази 2) без извођења радова како би се паркинг места у низу повећала. У подруму односно подземној гаражи, било је укупно 255 а сада је 253 паркинг места.

За потребе станова неопходно је обезбедити једно паркинг место по стану - 302 ста на - 302 паркинг места. За потребе апартмана на сваких 10 лежаја једно паркинг место - 33 апартмана са 34 лежаја - 4 паркинг места и за спа центар још 5 паркинг места, једно на сваких 100 м², 458,70 (-3%) што је укупно 9 паркинг места.

За пословне просторе локале на сваких 100м² паркинг место - 691,53м²(-3%) локала - 7 паркинг места. С тога укупан број неопходних паркинг места је 318 паркинг места. У подруму се налази 253 док на парцели има још 65 паркинг места што је укупно 318 паркинг места. При промени намене помоћних просторија за потребе апартмана у спа центар неће доћи до извођења радова нити било каквих промена те с тога није потребно прилагати додатну техничку документацију. Класификациони број за СПА ЦЕНТАР је исти као и за Апартмане. Проценат остаје исти јер су у претходној дозволи помоћне просторије биле део апартмана. Објекти ће се радити у две фазе ФАЗА 1 и ФАЗА 2 при чему ће привремено бити раздвојена подземна гаража противпожарним гипсаним зидом док се не заврше обе фазе након чега ће противпожарни зид бити уклоњен причему ће се подземна гаража објединити у једну целину.

III ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Електроенергетска мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 88.1.1.0.-Д-07.17.-461177-25 од 25.11.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

IV ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Услови у погледу примене енергетске ефикасности: Сви нови објекти који се греју морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ бр. 69/12).

Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија: Услови у погледу мера заштите од пожара број 217-9521/25 од 19.11.2025. године, издати од Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија: "-пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара."

Услови мере заштите културних добара: /

Услови промене намене земљишта: /

V УЗ УСАГЛАШЕНИ ЗАХТЕВ ЗА ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

- Идејно решење - ИДР (0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре - сепарат измене); - Доказ о уплатама (републичка административна такса и такса на име Централног регистра); -Пуномоћје; -Геодетски снимак постојећег стања;- Потврда о пријему захтева;-Изјашњење по одбаченом захтеву.

Надлежни орган је затражио од Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума измену услова за пројектовање и прикључење објекта јер је дошло до промене намене посебног дела објекта који припада апартманској целини из помоћних просторија за потребе апартмана у Спа центар за потребе апартмана без извођења радова са обезбеђивањем 5 паркинг места на парцели. Пошто су помоћне просторије за потребе апартмана улазиле у проценат класификације апартмана променом намене тих просторија при чему нема измена у квадратури не мења се однос намене унутар објекта. Број паркинг места на парцели по старом стању је 60 док је по новом 65. Приликом додавања нових паркинг места на парцели, проценат зелених површина се незнатно смањено и сада је 30,05 % а био је 30,31%. Такође се избацују два паркинг места у подруму (у фази 2) без извођења радова како би се паркинг места у низу повећала. У подруму односно подземној гаражи, било је укупно 255 а сада је 253 паркинг места.

Дана 18.11.2025. године под бројем 1/3-190-3/25 надлежно предузеће доставило је нове Условје за пројектовање и прикључење објекта који представљају измену УТУ услова бр. 1/3-169/24 од 04.10.2024. године.

VI Ови Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев. У случају фазне изградње, локацијски услови важе до истека важења грађевинске дозволе последње фазе, издате у складу са тим условима.

VII Локацијски услови су основ за израду идејног, односно пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење.

VIII Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат, пројекат за грађевинску дозволу и извођачки пројекат уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

IX У складу са чланом 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења ("Сл. гласник РС", бр. 93/23 и 94/23) произвођач отпада за објекте категорије Б, В и Г дужан је да сачини План управљања отпадом од грађења и рушења и да исти достави на сагласност надлежном органу, органу јединице локалне самоуправе надлежном за заштиту животне средине. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, привремене грађевинске

дозволе и решења о одобрењу извођења радова доставља се Решење о сагласности на План управљања отпадом.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу Општине Рума у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова, а преко Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, таксиран са 350,00 динара уплаћених на рачун број 840-742251843-73, са позивом на број 32 229 08803, општинска административна такса.

Обрадила
Тања Малбашић

ДОСТАВИТИ:

1. Архиви
2. Инвеститору
3. Имаоцима јавних овлашћења

Шеф Одељења
дипл. правник Љиљана Ђукић Ковачевић