

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-20569-LOC-3/2025
Заводни број: 353-236/2025
Датум: 30.09.2025. 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 и 62/2023), 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), затим Плана генералне регулације Руме (Службени лист општина Срема", бр. 32/21, 2/23 и 9/24 и 7/25), поступајући по захтеву инвеститора "Општина Рума" ПИБ:101913980, МБ: 08026106 из Руме, ул. Главна бр. 155, поднетом путем „AG-UNS ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKI INSTITUT" DOO NOVI SAD, овлашћено лице Јелена Радић Дрк, заведеном под бројем ROP-RUM-20569-LOC-3/2025, Интерни број: 353-236/2025 од 17.09.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за реконструкцију Парка Хероја са Кошара и Паштрика у Руми, на катастарским парцелама број: 3150, 7281 и 7296 к.о. Рума, на основу Плана генералне регулације Руме ("Службени лист општина Срема бр. 32/21, 2/23, 9/24, 7/25), потребних за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом и издају се за катастарску парцелу, која испуњава услове за грађевинску парцелу.

Категорија објекта: "Г"

Класификациони број објекта:

241222 (100%) – Јавни вртови и паркови, ЗОО вртови и ботаничке баште

Бруто површина објекта:

Укупна површина парцеле /
(КП 3150) _____ 14.083.286,0 m²
(део КП 7281) _____ 182.199,0 m²
(део КП 7261) _____ 149.005,0 m²
14.414.490,0 m²

нове поплочане површине (пешачке стазе и платои) под бехатоном 2.460,61 m²
постојеће поплочане површине које се задржавају 160,72 m²
површина степеништа под бехатоном 28,86 m²
површина рампи под бехатоном 8,73 m²
површина под штампаним бетоном 243,92 m²
површина под каменим агрегатом 64,84 m²
површине под штокованим бетоном 883,37 m²
површина под ливеном гумом (дечије игралиште) 849,54 m²
Укупна бруто површина под облогама 4.700,59 m²
Укупно зелених површина у контакту са тлом 9.575,44 m²
постојећа ограда дечијег игралишта и гасовода предвиђена за репарацију 219,82 m²

Парковски мобилијар: постојећи/планирани

канте за отпатке 24 ком.
расвета (канделабери) 37 ком
столови за шах 4 ком.
клупе 49 ком. клупа лежачка 3 ком столови 7ком.
скулптура 1 ком. летљиковац 1 ком.
(концертна бина) нова пергола 1 ком.
чесма постојећа 1 ком. чесма нова 1 ком. постојећа пергора за реконструкцију 1 ком.
ново растиње опрема игралишта партерни шах 1 ком.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: парковске површине, пешачке стазе, дечији паркић, јавна расвета, зелене површине, парковски мобилијар.

Постојећи објекти које треба уклонити:

1. Делови постојећих пешачких стаза унутар парка
2. Демонтирати постојећи ормар мерног места ПОММ-2/Х са бетонског постоља.
3. Постојеће дотрајало дрвеће
4. Делове зелених површина
5. Дотрајао парковски мобилијар и јавну расвету
6. Девастирану опрему у дечијем паркићу

Планирана намена: Пасивне зелене површине - Парк Хероја са Кошара и Паштрика у Руми. Парк у јавној својини за пасивну рекреацију становништва

Намена простора, зоне, целине: површине јавне намене: зелене површине за пасивну рекреацију - парк у блоку 2-2-1

Врста радова: Реконструкција и доградња партерног уређења парка са заливним системом за наводњавање зелених површина унутар парка

Правила за формирање грађевинске парцеле: Није предвиђена

Грађевинске линије: у границама постојећег парка

Потребно хоризонтално растојање од друге инфраструктуре:

- према условима надлежног предузећа

Потребно вертикално растојање при укрштању са другом инфраструктуром:

- према условима надлежног предузећа

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан пешачки приступ парку са северне, западне и јужне стране преко постојећих прилаза.

Постојећа комунална опремљеност: У парку је изведена водоводна мрежа за потребе чесме, ограђена МРС гасовода, електро мрежа са орманија, јавна расвета, пешачке и зелене површине, парковски мобилијар

Апсолутна кота терена: Терен у паду правац северозападана ка истоку и југу

Значај изградње: Реконструкцијом и доградњом парка постиже се атрактиван простор за окупљање грађана, организовање културних манифестација и догађаја на отвореном.

Правила и услови за подизање зелених површина:

Зелене површине са својом био-еколошком и амбијентално обликовном улогом, треба перманентно да се подижу и одржавају и да функционишу у систему, како у оквиру насеља, тако и у спрези с ваннасељским зеленилом,

- услови за уређење појединих зелених површина утврђиваће се плановима разраде ППР за њих саме или за подручје у којима се налазе,
- изградња мањег обима односно развој, допуна и реконструкција постојећих површина вршиће се на основу услова из планова разраде односно правила и услова из ППР,
- изградња и уређење зелених површина мора да буде у спрези са урбанистичко-архитектонским решењима зона, блокова, улица и амбијената, односно зеленило сем основне заштитне улоге мора да има и улогу архитектонских елемената (заклањање, истицање, ослобађање визура итд.),
- услови у урбанистичким документима биће, поред осталог, засновани на прописима, стандардима и нормативима за одређене видове зелених површина,
- при избору садног материјала имати у виду досадашња искуства односно локалне услове.

Паркови

- Планирано је редовно одржавање постојећих површина, допуна и реконструкција дрвећа, шибља и цвећа, уређење стаза, платоа и других парковских површина, постављање реквизита за игру деце и другог парковског мобилијара,
- није дозвољена промена намене и изградња објеката ван функције парка,
- нове површине уредиће се према плановима разраде односно на основу ППР.

Правила за уређење стаза, платоа и других парковских површина:

Површина шеталишта је чврста, равна и отпорна на клизање.

Шеталишта у оквиру јавних зелених и рекреативних површина су осветљена, означена и са обезбеђеним местима за одмор са клупама дуж праваца кретања.

Пешачке стазе, као независне пешачке површине, планирати минималне ширине 3,0m за примарне правце, док ради несметаног кретања ширина секундарних пешачких стаза може

бити мин. 1,80m, а изузетно 1,20 m на краћим растојањима.

Пешачке стазе треба да буду приступачне са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно до 8,3% (1:12).

Противпожарна заштита: Нема посебних услова противпожарне заштите

Одржавање јавне површине:

Привремено депоновање комуналног отпада треба предвидети у контејнере или у сопствене канте за смеће распоређених унутар парка, а које ће се у сарадњи са комуналним предузећем одвозити на депонију. Канте за смеће позиционирати бар 1,5м од клупа за седење, од дечијих справа бар 3,0м.

Заштита околине:

Зеленило у насељу има две основне улоге: био-еколошку и амбијентално-обликовну и обухвата вредности : мотив природе у насељском пејзажу са повољним психо-физичким деловањем, заштиту од негативних утицаја буке, гасова, прашине, ветра, прејакe инсолације и др., поправљање локалних климатских услова, хуманизацију насељског простора, формирање идентитета простора насеља.

Зеленило, као специфична урбанистичко-архитектонска физичка категорија, подразумева изградњу, одржавање и реконструкцију у оквиру своје функције, али и функције просторног склопа у коме се налази.

Подизању, нези и одржавању зеленог фонда мора се посветити већа пажња.

Приступ објекту (колски, пешачки и сл.) и приступи за хендикепирана лица: Задржати постојеће пешачке приступе са уличних тротоара. Диземнизационисати примарне и секундарне правце. Висинске разлике је могуће савладавати степеницама и рампама, где је неопходно обезбедити несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Простори за јавну употребу морају се пројектовати, градити и одржавати тако да свим корисницима, а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама, омогућавају несметан приступ, кретање и боравак, односно коришћење у складу са одговарајућим техничким прописима чији су саставни део стандарди који дефинишу обавезне техничке мере и услове пројектовања, планирања

и изградње, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Колски приступ је строго забрањен унутар парка, осим за комунална возила за потребе одржавања.

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина и друге инфраструктуре:

Током извођења радова обезбедити заштиту постојеће инфраструктуре на локацији према условима надлежних предузећа која газдују истом.

Одвођење атмосферске воде са парцеле:

Са северне стране парка, односно у улици Главна, одводњавање коловоза и пешачких стаза врши се преко тачкастих сливника, који воде воду у затворени систем канализације. Са

западне стране, према Тргу Ослобођења, између коловоза и пешачке стазе налази се бетонски канал за прихват вишка атмосферске воде (кишнице). Због такве денивелације терена, вишак воде се може слити и у борковачки поток са источне стране парка.

Атмосферске воде са површине парка се одводе у зелену површину и није предвиђена изградња атмосферске канализације у оквиру парка.

Друго: /

Напомена:

• **Бруто површине пешачких стаза могу да имају минимална одступања приликом даље разраде Идејног решења, односно приликом израде пројектно-техничке документације, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.**

Типови, модели и материјализација парковског мобилијара ће се утврдити у даљој разради

Приликом извођења радова обезбедити присуство представника:

- Електродистрибуција Србије, Огранак ЕД Рума
 - Телеком Србија, филијала Сремска Митровица
 - ЈП "Гас-Рума", Рума
 - ЈП "Водовод", Рума
 - Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица
- и других ималаца јавних овлашћења према указаној потреби

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се реконструкција Парка Хероја са Кошара и Паштрика у Руми, који се налази на к.п.бр. 3150 к.о. Рума и на деловима парцела 7281 и 7261 к.о. Рума.

Простор је концептуално организован тако да омогући различите модалитете коришћења – од мирног одмора и друштвеног дружења до активности на отвореном и културних дешавања. У складу с тим, предвиђено је постављање пергола, уметничких инсталација, места за седење, амфитеатра и музичког павиљона. Задржани су вредни постојећи елементи као што су високо дрвеће, дечије игралиште „Бродић паркић“ (уз обнову дотрајалих елемената).

Посебна пажња посвећена је аспектима приступачности, безбедности, одржавања и рационалном коришћењу ресурса. Пројекат обухвата формирање нових пешачких комуникација и обнову старих, повезивање са постојећом инфраструктуром, постављање адекватног урбаног мобилијара, осветљења и система за наводњавање.

Дефинисани су главни улази као и главни правци кретања, те је на тим правцима планирана изградња ширих пешачких комуникација. Постојеће стазе мањег капацитета су задржане и предложена је њихова обнова.

Унутар граница интервенције могу да се издвоје различите целине по својој функцији и карактеру, те је просторни концепт подељен на следеће целине:

1. Приступни плато
2. Централна зона (скулптура, окупљање, манифестације, фокална тачка)
3. Концертна бина
4. Зона окупљања за старије особе
5. Зона за игру деце
6. Рекреативни простор

Техничким решењем предвиђена је изградња водоводне мреже у оквиру парка ради напајања заливног система. Објекат ће бити прикључен на јавну водоводну мрежу.

Постојећа јавна расвета је дотрајала и застереле технологије, па се планира увођење нове стубне јавне расвете. Постојећи прикључак јавне расвете задовољава капацитет и услове,

али је за потребе концертне бине и ситема за наводњавање потребно предвидети још два нова прикључка.

Зелене површине унутар парка су уређене, и укључују велики број високог дрвећа од којих је један мањи број у лошем здравственом стању, те се планира њихово уклањање и садња новог растиња.

Планирано и измештање електричног ормара из дечијег игралишта.

За потребе парка, биће пројектован систем видео обезбеђења и периметарске заштите.

Систем видео обезбеђења ће бити пројектован тако да покрива периметар парка без прекида и улазе у парк.

Систем се састоји од сервера и камера високе резолуције. Камере су Доме типа са заштитом од кише и монтирају се на стубове на висини од 4-6м од нивоa терена.

Предвиђено је фарбање оградe око дечијег игралишта и гасовода, као и реконструкција перголе изнад улазне капије у дечије игралиште.

Све према ИДР бр. Е 0406/25-0 и ЕСУ 0406/25-9 из јуна 2025.године, израђен од стране пројектног бироа АГ-УНС АРХИТЕКТОНСКО-ГРАЂЕВИНСКИ ИНСТИТУТ ДОО из Новог Сада, ул. Пут новосадског партизанског одреда 1А.

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити на водоводну и канализациону мрежу бр. 1570/1 од 18.07.2025. године, издат од Јавног предузећа "Водовод" Рума.

Телекомуникациона мрежа: Технички услови за пројектовање и изградњу бр. Д210-420207/1-2025 од 19.09.2025. године, издати од "Телеком Србија" а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица.

Гасоводна мрежа: Технички услови бр. 20.109.1 од 22.09.2025. године, издати од ЈП "ГАС-РУМА" из Руме.

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.-286068-25 од 22.07.2025. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

V УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Одсек за спровођење обједињене процедуре, Одељења за урбанизам и грађење, Општинске управе Општине Рума је по службеној дужности, а за потребе израде локацијских услова прибавио следеће услове:

-Информација о локацији број 353-223-1/2025 од 5.9.2025. године Одељења за урбанизам и грађење, Општинске управе Општине Рума.

Од надлежних органа за послове државног премеа и катастра, прибављено:

1.Копија катастарског плана парцеле број: 952-04-094-13620/2025од 09.07.2025. године

2. Копија катастарског плана водова број: 956-302-17258/2025 од 09.07.2025. године

VI 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 и мере санитарне заштите и јавног здравља: /

Услови мере заштите културних добара: Услови и мере техничке заштите за реконструкцију Парка Хероја број 469-04/25-2 од 21.07.2025. године идати од Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица:

-Обавезује се Инвеститор да најкасније два дана пре почетка извођења земљаних радова обавести Завод ради спровођења археолошког надзора.

Услови промене намене земљишта: /

Водни услови: Услови број П-1031/5-25 од 19.09.2025. године издати од ЛПВ "Воде Војводине":

"Обавеза инвеститора је да писменим путем обавести ЛПВ Воде Војводине о почетку извођења радова, ради праћења утицаја радова на водне објекте, водни режим."

"Инвеститор је у обавези, према члану 122. Закона о водама, да након изградње предметног објекта, од овог предузећа прибави водну дозволу којом се утврђују начин, услови и обим коришћења вода, начин, услови и обим испуштања отпадних вода, складиштење и испуштање хазардних и других супстанци које могу загадити воду, као и услови за друге радове којима се утиче на водни режим."

Услови мера заштите природе: Решење о условима заштите природе број 03 020-2945/2 од 29.09.2025. године, издато од Покрајинског завода за заштиту природе Нови Сад.

VII Саставни део ових локацијских услова, поред горе наведених услова имаоца јавних овлашћења су и:

- **Урбанистичко-технички услови** број 1/3-147/25 од 02.09.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума, Сектор за урбанистичко планирање.

- Идејно решење-ИДР (0-Главна свеска и 1-Пројекат спољног уређења, прилог 10), број Е 0406/25-0 из јуна 2025. године, у pdf и dwg формату, израђено од стране „AG-UNS ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKI INSTITUT" DOO NOVI SAD, главног пројектанта Гордана Андрић, дипл.инж.пејз.арх са лиценцом број: 373 M772 13 потписано електронским потписом у прописаном формату.

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат спољног уређења), претходно горе поменуто; Прилог 10; - Доказ о уплатама (републичка административна такса и такса на име Централног регистра); - Пуномоћје; - Овлашћење;- Потврда о пријему захтева; - Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози;

VIII 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.

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

X 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.

XI 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.

ДОСТАВИТИ:

1. Архиви
2. Инвеститору
3. Имаоцима јавних овлашћења:

Обрадила
дипл.правник Љиљана Ђукић Ковачевић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл.правник Љиљана Ђукић Ковачевић