ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
Број 867/2026
РУМА 1.11. 2026 год.

На основу члана 99. Закона о планирању и изградњи («" Службени гласник РС " број 72/2009, 81/2009-исправка, 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 , 9/2020, 52/2021 , 62/2023 и 91/2025) чл. 56. тачка 6. Статута Општине Рума («Службени лист општина Срема» бр. 6/2009 , 38/2012 , 28/2014 , 15/2019 и 11/2025) члана 7. и 8. Одлуке о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта («Службени лист општина Срема» број 12 / 2010,39/2011, 16/2012,3/,2013, 20/2014, 28/2014 ,7/2015 , 2/2016 , 41/2016 и 6/2024) председник Општине Рума на предлог Надзорног одбора ЈП Урбанизам и изградња Рума, донео је

ОДЛУКУ О РАСПИСИВАЊУ
О Г Л А С А

о отуђењу грађевинског
земљишта у јавној својини Општине Рума ради

изградње у Никинцима

Предмет Огласа је отуђење грађевинског земљишта у јавној својини Општине Рума, у поступку јавног надметања, ради изградње објеката породичног становања у складу са Планом генералне регулације насељеног места Никинци ("Сл. лист општина Срема " број 10/2012)
Предмет отуђења је грађевинско земљиште је :

- катастарска парцела број 1371, Потес/Улица Село, површине 842м2, број дела 1, земљиште у грађевинском подручју, њива 4. класе, уписано у ЛН број 168 к.о. Никинци по почетној цени отуђења грађевинског земљишта од 696.755,00 динара (1m2 =827,50 динара),

На основу Одлуке о избору организације за процену тржишне вредности грађевинског земљишта број 06-119-5/2026-II од 31.08.2026. године коју је донело Општинско веће Општине Рума почетна цена је утврђена у складу са податком Министарства финансија Пореске управе - Сектор за контролу пореза на пренос апсолутних права и пореза на наслеђе и поклон - Одсек за контролу пореза на пренос апсолутних права и пореза на наслеђе и поклон малих локација Сремска Митровица број 234-464-08-00188/2026 од 28.09.2026.године.

Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта("Сл. лист општина Срема " број 7/2015, 24/2015, 18/2022, 34/2025 и 21/2026) регулисани су случајеви, висина и начин плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта те ће допринос бити обрачунат будућем власнику и инвеститору у складу са одлуком.

Лице које је прибавило грађевинско земљиште у својину је дужно да постигнуту цену за отуђење парцеле плати у року од 8 дана од дана закључења уговора о отуђењу.

Правила и услови за уређење и изградњу:

Предметна парцела се налази се у власништву Општине Рума, на њој нема терета нити изграђених објекта.

Увидом у План генералне регулације насељеног места Никинци („Службени лист општина Срема“ бр. 10/2012) установљено да се предметна парцела **налаз у зони породичног становања .**

Према изводу из Плана генералне регулације насељеног места Никинци установљена су следећа правила и ограничења изградње на парцели намењеној за породично становња:

"7.) ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
.....

7.1) УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
1.) ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ
А) ВРСТЕ ПАРЦЕЛЕ :
.....

1.1 За породичну стамбену изградњу где је становање основна активност, могуће је да се
појаве четири основна вида :
а) ... чисто становање (главни објекат на парцели је стамбени објекат са пратећим објектима у функцији становања)
б)... становање са пословањем где се на парцели налази:
- стамбени објекат као главни и пословни објекат као други објекат на парцели као и други пратећи објекти у функцији становања и пословања
в) ...чисто пословање (делатности које не угрожавају основну намену простора-становање), где је главни објекат на парцели пословни и остали пратећи објекти у функцији главног
г) ... парцела за пољопривредна домаћинства (најбројнија у насељу) где се поред стамбеног и помоћних објеката становања појављују и пољопривредни објекти и већа окућница - башта и воћњак,

Б) ОПШТИ УСЛОВИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПАРАМЕТРИ ЗА ПАРЦЕЛЕ
.....
2.) Парцеле породичног становања-морају да имају мин параметре :
- мин ширина уличног фронта дим.12,0м ...мин површина парцеле П=360,0м2 и излаз на јавни пут (односно право службености пролаза), индекс заузетости иЗ=50% ... индекс изграђености ии=1,0
(Изузетно постојеће парцеле у зонама породичне стамбене градње које излазе на јавни пут
(улицу) а имају параметре : ширине око 8,0м а површине око 300,0м2; индекс заузетости
иЗ=70%... индекс изграђености ии =0,8 могу се користити за намену чисто становање (разлог је
погушћавања градње у селу)

- Парцеле породичног становања имају оптимално најпогодније параметре:
димензије 15,0/50,0м, површина П=750,0м2 и на њима могу бити заступљене намене под *а* и
б
индекс заузетости иЗ =30% .. индекс изграђености ии =0,8

Ови параметри ће се узимати приликом препарцелације и формирања нових парцела,односно треба тежити овом димензијама.

- Парцеле чистог пословања у оквиру породичног становања-намењене пословним (услужним објектима) и сл. морају да имају следеће параметре:

• мин. површине парцеле 1000 м²/ мин ширина уличног фронта 20,0м; индекс заузетости иЗ =50% ; индекс изграђености ии =1.5

- За пољопривредна домаћинства морају да имају следеће минималне параметре :

• мин. површина парцеле 1000м2/ мин. ширина уличног фронта 20,0м; индекс заузетости иЗ =40%; индекс изграђености ии =0,8

7.2) ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Према претежно дефинисаним наменама зоне (блока) одређује се и намена појединачних парцела,односно намена главног и помоћних (пратећих) објеката на парцели.

а) У ЗОНАМА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА :

- стамбени објекат као главни са помоћним(пратећим) објектима у функцији главног објекта;
- стамбено-пословни објекат као главни објекат са помоћним(пратећим) објектима становања и пословања;
- пословни објекат услужних делатности мањег обима, главни објекат је пословни, а помоћни(пратећи) објекти су у функцији главног објекта;
- на парцелама већих површина (преко 500,0м2) могуће је изградити два стамбена објекта (стамбени и стамбено /пословни,или два стамбено/пословна);
- пољопривредни објекти-који се појављују на парцелама за пољопривредна домаћинства (најбројније у насељу) , поред стамбеног и помоћних објеката становања

7.3) ВРСТЕ И НАМЕНЕ ОБЈЕКАТА КОЈИ СУ ЗАБРАЊЕНИ ЗА ИЗГРАДЊУ НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА

На парцелама у зонама (блоковима) са дефинисаним наменама није могућа изградња објеката друге, непланиране намене.

Не могу се градити објекти неодговарајућих намена ,супротних ближем окружењу (објекти културног и историјског наслеђа, у зони центра и сл.) .
Није могућа изградња објеката у зонама дефинисаних намена уколико парцела нема потребне, напред наведене елементе (излаз на улицу (односно право службености пролаза), потребну површину и облик);

На грађевинским парцелама површина до 500,0м2 намењених породичном становању није могуће изградити два стамбена објекта.

На грађевинским парцелама малих површина до 360,0м2 у зонама породичног становања или пословања и становања није могуће изградити засебно стамбени и пословни објекат.

7.4) ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

Објекти се на локацији постављају у односу на :

1.) РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ (РЛ) :

.....

а) НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ се поставља објекат најистуренијим делом фасаде уколико су и суседни објекти постављени на регулациону линију,односно,уколико је такав тренд градње у околини . У овом случају у приземљу не може бити истурених архитектонских елемената објекта преко регулационе линије у јавни простор док је на спратним етажама (изнад висине од 3,0м)то могуће у ширини мах 0,50м. Заузеће тротоара на улазном делу у објекат је такође мах 0,20м (за ширину улазног степеника).

Код парцела већих ширина могуће је на регулациону линију поставити одређене пословне

и помоћне објекте, као засебне, уколико услови на парцели то дозвољавају, односно, ако се

између главног објекта на парцели и овог може обезбедити 2,5 м, односно 4,0м код

пољопривредних домаћинстава као пролаз у дно парцеле.

Могуће је поставити следеће врсте објеката : чисто пословање (канцеларија, агенција и

сл.), трговински, угоститељски, објекат разоноде , или објекат комбинованих наведених

садржаја.

Остали услови лоцирања важе као и за главни објекат.

Сви објекти на регулационој линији морају бити квалитетни архитектонски објекти .

б) ПОВУЧЕН У ПАРЦЕЛУ (УДАЉЕН) ОД РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ :

Објекат се лоцира на предњу грађевинску линију (Г.Л.) удаљену од регулационе линије мин 3м, а мах. 6,0м.

Уколико је гаража у сутерену објекта обавезна је удаљеност од 6,0м од регулационе

линије.

По изричитој жељи власника могуће је лоцирање мах до 10,0м од Р.Л. уколико

микролокацијски услови то дозвољавају - не сме бити угрожен однос стамбеног са помоћним

објектима на властитој и суседним парцелама, тј.стамбени објекат не може бити лоциран у

зону *прљавих * и пољопривредних објеката)

в) у зони пословања објекти се постављају на предњу грађевинску линију која може бити удаљена мин. 3м од регулационе линије

2.) ПРЕМА ВЛАСТИТИМ БОЧНИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛЕ (МЕЂЕ СА СУСЕДИМА) :

.....

а) од ближег суседа - - на мин 0,5м од границе, или на граници (уз сагласност суседа)
б) од даљег суседа - - мин 2,5м (код становања) и 4,0м (код пољопривредних домаћинстава
или услужних и производних делатности).
Помоћни(пратећи) објекти у дну парцеле постављају се на 0,5м од бочних суседа, изузетно и на граници уз сагласност суседа.
в) Могуће је да се објекат лоцира по целој ширини парцеле код парцела шир. до 20м
(уз задовољење услова одмицања од бочних суседа, или за тоталну пуну ширину потребна је
сагласност бочних суседа).
Овако лоцирани објекти обавезно имају колски, наткривен пролаз у дно парцеле (*ајнфорт *)
мин ширине 3,0м , чисте висине 3,5 м ,
Код пољопривредних домаћинстава потребна је ш=4,0м за пролаз пољопривредне механизације,
г) Могуће је код парцела већих ширина (20,0м и више) лоцирати објекат и на средини
парцеле,тако са са обе стране обезбеђује пролаз у дубину парцеле од 3,0м
а за пољопривредна домаћинства 4,0м.
У овим случајевима мин удаљеност од бочних суседа је 3,0м односно 4,0м за пољопривредна домаћинства.
д) Лоцирање објеката у зони пословања ће бити 3м у односу на бочне границе парцеле
х) Лоцирање објеката у привредним комплексима ће зависити од успостављене функционале шеме и технолошког поступка, а биће регулисано кроз израду плана разраде или УПР-а архитектонске разраде локације за сложене намене на парцелама.

Уз ограде радног комплекса, односно границе са суседним комплексима обавезно успоставити заштитни зелени појас мин ширине 5,0м. На тај начин мин удаљеност објеката на суседним радним комплексима ће бити 10,0м.

7.5) НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКАТА

Потребно је да се утврди глобална организација на парцели, тако да се формира :
- *чиста зона *: уз уличну (регулациону)линију: становање са главним објектом на
парцели ...стамбеним или стамбено-пословним и помоћним (*чистим *) објектима у
функцији овог објекта,
- *прљава зона *- зона помоћних(пратећих), пољопривредних,производних објеката
- баште и воћњаци- преостали простор
- Главни објекти на парцели ће се лоцирати на међусобне удаљености зависно од величине,
облика парцеле, функционалне организације и повезаности објеката, а мин 3,0м.
- Код производних комплекса међусобна удаљеност објеката мора да задовољи нормативно
рушење (случајног или намерног) објеката као и прописе о успостављању
противпожарних услова, саобраћајница и хидрантске мреже;

- ПОМОЋНИ(ПРАТЕЋИ) ОБЈЕКТИ зависно од своје намене (тзв.*прљави * и *чисти *) лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле (стамбени део, чисти део, и *прљави * део парцеле) .

Могуће је да се лоцирају у наставку главног објекта на парцели следећи садржаји :

летња кухиња, оставе за алатке и сл., засебан санитарни чвор служи након обављања прљавих

послова на парцели, нарочито код пољопривредних домаћинстава.

Помоћни(пратећи) објекти се могу лоцирати уз бочне суседе, попреко на парцели или попреко у дну парцеле. Услови одмицања од бочних суседа увек морају бити задовољени.

Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле

ширине 4,0м уколико је јединствен објекат и пролаз је наткривен.

*Прљави * помоћни(пратећи) објекти морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

Септичка јама (која ће се користити до изградње фекалне канлизације) мора бити

удаљена од властитих објеката мин 5,0м а од суседних 10,0м.

7.6) НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ (из) И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ (ии)

ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

1. ИЗГРАЂЕНОСТ НА ПАРЦЕЛАМА ..... (из, ии) :

.....

а) за парцеле породичног становања је мах :

-код постојећих парцела П око 300м2 (на парцели је могуће применити атријумско

решење где ће се у склопу наћи и основни помоћни(пратећи) објекти (гаража и остава за огрев,и

сл.) , индекс заузетости иЗ =70%.. индекс изграђености ии = 0,8

-код постојећих и планираних парцела од 360,0м2 до 750м², индекс заузетости иЗ= 50%... индекс изграђености ии = 1,0

-код постојећих парцела преко 750,0м2 и новоформираних парцела, индекс заузетости иЗ=30%... индекс изграђености ии =0,8

7.7) УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКАТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Поред *главних* (стамбени,стамбено-пословни,пословни) на парцелама се зависно од њихове намене постављају и други објекти .

Ови објекти су у функцији (као допуна)*главних* објеката.То су посебни (независни) објекти на парцели са једним или комбинованим садржајима.
Помоћни (пратећи) објекти зависно од своје намене (ткз.*прљави * и *чисти *) лоцирају се унутар
парцеле у складу са установљеном организацијом парцеле и поделом на стамбени и економски и пословни део.

а) Уз становање то су:
Чисти објекти: разне оставе, гаража за путничко возило, оставе за огрев, баштенски и други алат, летња кухиња, котобања, засебан санитарни чвор служи након обављених прљавих послова на парцели, нарочито код пољопривредних послова и сл.
Могуће је да се лоцирају и у наставку главног објекта на парцели. Помоћни(пратећи) објекти се могу лоцирати уз бочне суседе, попреко на парцели или попреко у дну парцеле. Услови одмицања од бочних суседа увек морају бити задовољени, 0,5м од границе. Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле. Пролаз има ширину ш=4,0м уколико је јединствен објекат и пролаз надкривен.

*Прљави * помоћни(пратећи) објекти су: објекти за држање стоке властитог домаћинства (уко-лико се парцела налази у зони где је дозвољено држање стоке), морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

Код пољопривредних домаћинстава је претежан број *прљавих* помоћних(пратећих) објеката и отворених простора, а везани су за држање већег броја стоке, објекте за узгој, спремишта за

сточну исхрану и депоновање сточних продуката, простора за смештај пољопривредних машина,и сл.

Септичка јама мора бити удаљена од властитих објеката мин 5,0м, а од суседних 10,0м.

7.8) ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА И НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА

а) Мах спратност стамбених и стамбено-пословних објеката је П+2+тав.(са или без подрума)
в) Мах спратност пословних објеката П+1 . Подрум или сутерен су по жељи инвеститора.
г) Мах спратност производних и помоћних(пратећих) објеката је П (приземље са галеријом, без
подрума), изузетно П+1 уколико то технологија захтева.
Вертикалном регулацијом одређују се :

а) Коте подова приземља за главни објекат на парцели - износи од 0,20 до1,5м од коте
тротоара (или дворишта) зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена,а посебно гараже у сутерену када је нагиб рампе мах 16%,

Коте подова приземља за производне објекте на парцели су мин 0,20м од коте дворишта, а зависиће од технолошко-техничких захтева производње.

Коте помоћних објеката су блиске коти дворишта,тј,0,20м а зависиће и од намене објекта.

Коте подова приземља објеката друштвених намена су мах 1,5м од коте тротоара (или околног терена) а зависиће од конкретних садржаја објекта и постојања сутерена, те гаражирања у сутерену објекта.

(Код објеката јавних намена обавезно је извођење прописаних рампи за савладавање висинске разлике између тротоара и коте пода приземља за категорије корисника која користе техничка помагала при кретању)

б) Висина слемена код стамбених, стамбено-пословних објеката, мах дозвољене спратности, износи 12,0м од коте терена,а код пословних објеката зависиће од технолошког поступка и примењене опреме у објекту.

ц) Код објеката друштвених садржаја висина слемена износи мах 15,0м од коте терена.

7.9) УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ЗА ПАРКИРАЊЕ

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно, или посредно преко друге парцеле(а) према уговору о службености пролаза преко те парцеле. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле (*нужни пролаз*) за изузетне потребе - опште (пожар, за санитетско возило) и посебне - везане за делатности на парцели (изношење смећа, обрађивање баште, изградња и одржавање помоћних објеката, и сл).

Приступ, односно повезивање на јавни пут(улицу) мора имати мин ширину :

ш=2,5м за чисто стамбене парцеле, ш=4,0м за пољопривредне парцеле, а ш=5,0м за парцеле на којима је основна делатност рад (радна зона).

За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацевљење канала и прибавити сагласност надлежног органа.

Паркирање за стамбене парцеле ће се одвијати на сопственој парцели, сем за стамбене парцеле које садрже и пословање, где је могуће организовати паркирање на јавном простору, наспрам сопствене парцеле.

Паркирање возила у радној зони организовати унутар сопствене парцеле.

7.10) УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА

Изградњом новог објекта не смеју се на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).

Уколико се објекти наслањају инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције целокупног постојећег објекта.

Нови објекат са потенцијално угрожавајућом наменом према суседном постојећем објекту мора бити лоциран на мин растојању од 4,0м од истог, а за веће висине новог објекта мора бити удаљен за зону обрушавања истог (за 2/3 висине новог објекта).

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

Отвори на фасадама новог објекта, који је удаљен од бочног суседа 0,5м, могу бити само са високим парапетима (мин 1,8м), морају имати на себи густу мрежу како би се спречио пролаз инсеката и глодара, такође није дозвољено испуштање, према суседу, непријатних мириса и честицама засићеног (загађеног) ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа(калориферима,вентилаторима и сл.) из производних просторија и технолошких поступака.

7.11) АРХИТЕКТОНСКО-ЕСТЕТСКИ ОБЛИКОВНИ ИЗРАЗ ОБЈЕКАТА

ОПШТА ПРАВИЛА :

Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа , у ликовно-естетском изразу примерени средини насеља Платичево, али и захтевима које поставља савремена архитектура, савремен начин живота, становања и рада.

Изводе се од трајних и квалитетних материјала (традиционалних или савремених, атестираних, без сумње у погледу носивости или појачаног штетног зрачења.)

Могућа је примена монтажних објеката према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољеној спратности.

За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла, а на основу добијених резултата вршиће се статички прорачун, избор конструктивног система и фундирање.

Сви објекти морају имати заступљену заштиту од сеизмичких утицаја на 80 МЦС скале.

Отварање отвора нормалних димензија (и великих) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту, док према ближем суседу, на удаљености 0,5м, могуће је отварање отвора мањих димензија и са парапетима вис.1,8м.

На фасади постављеној на заједничкој међи отварање отвора врши се на помоћним просторијама парапета вис.1,80м. Код овако лоцираних објеката постојећег стања могуће је отварање отвора за потребе вентилације и природног осветљења на помоћним просторијама (оставе,санитарни чвор, ходник и сл.) мах дм. ш=0,6м а вис=0,4м.

Кров се пројектује и изводи у складу са функцијом објекта.

Кровне равни имају нагиб ка улици или ка бочним странама властитог дворишта.

На кровним површинама је могуће отварање вертикалних (*мансардних *) и *лежећих *
отвора. Кровни покривач је цреп (традиционалан или од савремених материјала). Кишна вода са кровних равни води се обавезно у властито двориште или улични канал.

Надзидак код поткровља је мах вис.1,8м.

Производни и пословни објекти имају исте грађевинско-архитектонске услове по питању квалитета пројектовања и извођења како је напред наведено.

На производним објектима кровни покривач може да буде лим са врло малим падовима, а могућ је и раван кров.

Помоћни (пратећи) објекти могу бити од скромнијих грађевинских материјала, али увек уз задовољење статичности, функционалности према намени и уз задовољење естетских критеријума.

Код помоћних објеката отварање на фасадама врши се према властитом дворишту према функционалном склопу. Код објеката за држање стоке не врши се отварање према суседу. Кровови су двоводни покривени црепом, а кишне воде се одводе у властито двориште.

Сви објекти зависно од намене морају бити опремљени потребним инсталацијама, обавезно : водовод, септичка јама (до опремања насеља јавном канализацијом), електричном инсталацијом, док су гас и ТТ инсталација по жељи инвеститора.

Објекти специфичних намена имаће и допунске инсталације .

Код сложеније функционалности и за потребе истовременог извођења већег броја објеката на парцели, инвеститор је дужан да прибави идејно решење пре издавања

Правила и услова грађења . Могућа је реализација објеката фазно тако да изведена фаза чини функционално-грађевинску целину која може самостално да функционише до потпуне реализације.

Обзиром да се предметна парцела налази у зони археолошких локалитета, за археолошке локалитете важи следеће:

"Обавезно је извршити заштитна археолошка истраживања пре отпочињања земљаних радова, а инвеститор је дужан да обезбеди средства за истраживање и остале радове , према програму и предрачуну за археолошка истраживања."

Закључак:

Предметна парцела се налази у грађевинском подручју насеља Никинци и намењена је за породично становање. Парцела се налази и у зони археолошких локалитета.

На предметној парцели је могућа изградња објеката у складу са правилима која су прописана Планом, уз обавезу прибављања сагласности Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица.

Посебни услови које је неопходно прибавити у поступку прибављања Локацијских услова су сагласности и технички услови надлежних предузећа и то :

- ЈВП ВодеВојводине Нови Сад;
- Електродистрибуција Рума;
- ЈП Водовод Рума ;
- ЈП Гас-Рума из Руме;
- АД Телеком Србија Срем. Митровица;
- Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица;
- ЈП Урбанизам и изградња Рума;
- МУП Србије, Одељење за ванредне ситуације у Срем. Митровици, Одсек за превентивну заштиту Сремска Митровица;
- Решење о потреби израде Студије о процени утицаја објекта на животну средину од надлежног општинског органа и друге по процени органа надлежног за издавање грађевинске дозволе.

Услови градње ће прецизно бити дефинисани приликом прибављања локацијских услова..

Општи услови за учешће на Огласу за прикупљање писаних понуда ради отуђења грађевинског земљишта у јавној својини Општине Рума:

Оглас за прикупљање писаних понуда је отворен 30 дана од дана оглашавања у средствима јавног информисања, односно од 06.11 2026. године до 07.12. 2026. године.
Писана понуда са прилозима се доставља на адресу:
Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, 22400 Рума, Улица 27. Октобра 7а,
за Комисију за отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта на територији општине Рума са назнаком – НЕ ОТВАРАТИ.

Понуда се доставља у затвореној коверти, са видљивом ознаком парцеле на коју се оглас односи са назнаком – НЕ ОТВАРАТИ, закључно са даном 07.12.2026. године.
Понуде морају бити заведене у деловоднику ЈП Урбанизам и изградња Рума.

Образац понуде, образац изјаве и образац пуномоћја преузимају се у Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума. Особа за контакт је Владислава Стаменовић, а контакт телефон 022/430-726.

Право учешћа имају физичка и правна лица/ предузетници.

Пријава за физичка лица садржи: име и презиме, јединствени матични број грађана , адресу становања број личне карте и контакт телефон.
Пријава мора бити потписана.

Пријава за предузетнике и правна лица садржи: назив односно пословно име, матични број, порески идентификациони број , адресу седишта, име и презиме законског заступника и контакт телефон.
Пријава мора бити потписана од стране законског заступника.

Образац пријаве преузима се у Јавном предузећу.

Уз пријаву се доставља:

1. доказ о уплаћеном гарантном износу(20% почетне цене),
2. уредно овлашћење за заступање у складу са законом - оверено код јавног бележника
3. фотокопија личне карте за физичка лица
4. решење о упису у Регистар привредних субјеката/предузетника
5.износ понуђене цене у фиксном динарском износу и
6. изјава о прихватању свих услова из Огласа

Уколико подносиоца пријаве заступа пуномоћник, пуномоћје за зуаступање мора бити оверено од стране јавног бележника.

Обавеза учесника је да на текући рачун Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума број: **205-358821-34 NLB Komercijalna banka уплати гарантни износ од 20%** од почетног износа за отуђење грађевинског земљишта за парцелу за коју подноси пријаву и то :
-к.п. бр. 1371 који износи 139.351,00 динара,

Поступак јавног надметања спров-оди Комисија коју именује председник Општине.Комисија спроводи поступак у складу са Одлуком о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта и пре поступка упознаје све учеснике са правилима јавног надметања.

Непотпуне и неблаговремен пријаве неће се узети у разматрање.

Неблаговремена или неуредна пријава се одбацује.

Јавно надметање ће се одржати **дана** 11.12 **-2026.године** у просторијама Јавног предузећа Урбанизам и изградња Рума,Улица 27. Октобра 7а са почетком у 10,00 часова (сала на спрату) .

Поступак прикупљања понуда јавним огласом сматра се успелим, ако је приспела најмање једна благовремена и уредна понуда и под условом да је подносилац понудио најмање почетни износ цене и прихватио све друге услове из оглас.

Јавном надметању је дужан да присуствује понуђач или лице које понуђач писмено овласти да учествује у поступку.

У случају да се на оглас пријаве два или више понуђача који су понудили исти износ цене грађевинског земљишта, Комисија ће позвати понуђаче који су понудили исти износ цене да у року од 3 (три) дана од дана отварања понуда доставе нову понуду, са увећаним износом у односу на претходну понуду.
Уколико позвани понуђачи у року од 3 (три) дана не доставе нову понуду, односно уколико су понуђачи доставили понуду са истоветном ценом, Комисија задржава право да по слободном уверењу и ценећи целисходност правног посла изврши избор најповољнијег понуђача.
По обављеном поступку отварања понуда Комисија саставља записник и исти доставља Надзорном одбору Јавног предузећа урбанизам и изградња рума.
Надзорни одбор Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума након разматрања записника о спроведеном поступку отварања понуда, утврђује предлог решења о отуђењу грађевинског земљишта и доставља га председнику Општине.

Решење о отуђењу земљишта доноси председник Општине Рума.

Решење се доставља свим учесницима у поступку јприкупљања писаних понуда и општинском правобраниоцу.

Лице коме се земљиште отуђује је дужно да у року од 30 дана од дана правноснажности решења о отуђењу земљишта закључи уговор са Општином Рума Уплаћени гарантни износ сматра се делом измирења обавеза овог лица по основу цене за прибављено земљиште.
Лице које је прибавило грађевинско земљиште у својину је дужно да постигнуту цену за отуђење парцеле плати у року од 8 дана од дана овере уговора о отуђењу умањену за износ уплаћеног депозита.
Лице које одустане од закључења уговора са Општином Рума губи право на повраћај гарантног износа.Одустанком се сматра да лице коме се земљиште отуђује не закључи уговор са Општином Рума у предвиђеном року.

Све трошкове (трошкове овере уговора код јавног бележника, уписа у катастар непокретности, увођења у посед, промене намене земљишта, прикључења на инфраструктурну мрежу и др.) сноси лице коме се земљиште отуђује у својину.

Учесницима поступка који нису добили земљиште биће враћен уплаћени гарантни износ најкасније у року од 5 дана од дана отварања понуда.

Јавно предузеће је у обавези да све учеснике писменим путем обавести о закључењу уговора са лицем коме се земљиште отуђује и то у року од 5 дана.

Уколико лице коме се земљиште отуђује грађевинско земљиште не закључи уговор о отуђењу председник Општине на предлог Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума ће поништити решење о отуђењу. Против решења о поништењу може се покренути управни спор у року од 30 дана од дана достављања решења.

Овај Оглас објавиће се на огласној табли Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума у Руми, Улица 27. Октобра 7а, путем средстава јавног информисања Радиа Фрушка гора, на интернет страници општине Рума.

Председник Општине Рума задржава право да поништи поступак по јавном огласу са образложењем разлога поништаја.

Графички прилог катастерске парцеле је саставни део Огласа.
ПРИЛОГ:
-Образац пријаве;
-Образац изјаве;
-Образац пуномоћи

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ

Душан Љубишић,дипл. правник

Број:416-45**/2026-I**

Дана:04.11.**2026.године**