

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-35041-LOC-1/2023
Заводни број: 353-369
Датум: 09.11.2023. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, шеф Одељења дипл.прав. Нада Харш, на основу члана 3. и 15. Одлуке о општинској управи општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр. 24/15, 37/16 и 34/22), а по Решењу начелника Општинске управе број 036-20/2022-IV од 18.04.2022. године, на основу 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 62/23), члана 2., 3., 9., 11. став 1. тачка 1. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 87/23), члана 6., 8., 11., 10. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 96/2023), затим Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015), План генералне регулације Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/21 и 2/2023), поступајући по захтеву инвеститора, ДОО "Green energy buildings" ПИБ: 113984877 из Руме, ул. Трг Ослобођења бр. 12, поднетог путем овлашћеног лица Милутиновић Горана из Сремске Митровице, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу пословног објекта (Retail park), спратности П+0, на к.п. бр. 3165, 3154, 3155, 3156 и 7320/3 к.о. Рума, укупне површине парцела 19093,00м², на територији општине Рума, у II фазе, и то: I фаза је изградња пословног објекта и приступне саобраћнице са делом паркинга на к.п. бр. 3165 к.о. Рума, II фаза је изградња приступне саобраћајнице са делом паркинга на к.п. бр. 3165, 3154, 3155, 3156 и 7320/3 к.о. Рума, а на основу Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015), План генералне регулације Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/21 и 2/2023) и Урбанистичког пројекта бр. 09-07/23 од 07.08.2023. године израђен од Пројектног бироа "КРУГ ПЛУС" из Сремске Митровице, одговорни урбаниста: Горан Милутиновић, дипл.инж.арх. са лицем 200 0099 03 који је израђен на основу чл. 60., 61., 62., 63., и 63а. 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) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр. 32/2019), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015), План генералне регулације Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/21 и 2/2023), а који је потврђен од овог Одељења дана 28.08.2023. године под бројем 353-277/2023, 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 "В"

Класификациони број објекта: 123002 – зграде за трговину на велико и мало – трговачки центри

Планирана бруто површина износи 4.635м²:

Планирана нето површина износи 4.379,04м²:

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут

Минимална величина новоформиране парцеле (комплекса) је 1000,00м², минимална ширина фронта је 20,00м

Максимални индекс заузетости је 50% (само за објекте високоградње), максимални индекс изграђености је 1,5

Максимална спратност пословних објеката је П+2 (са или без подрума/сутерена), максимална спратност складишних објеката је П+0 (са или без подрума), максимална спратност помоћних објеката је П+0.

Минимални проценат зеленила је 30%

Целокупна делатност се мора одвијати унутар грађевинске парцеле

Извођење подрума или сутерена могуће је у свим објектима где за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Приликом изградње пословних, складишних и пратећих (помоћних) објеката неопходно је примењивати стандарде светле висине спратних етажа према прописима за одговарајућу делатност (начелно не испод 3,00м).

Нестандардна висина објекта је у случају примене нестандартних светлих висина етажа и комбинације етажа: високо приземље, међуспрат, галерија, поткровље, мансарда.

Делатности које су дозвољене у зони пословања мањег обима су из домена терцијалне делатности (управне (административне) зграде, различите услужне и занатске радионице, објекти трговине на велико и мало, угоститељски и туристички објекти, складишта, сајамске хале, саобраћајни терминали, сервисне станице за моторна возила, перионице моторних возила, поликлинике (зграде за здравствену заштиту), као и друге врсте пословних објеката и објеката компатибилне намене (култура, образовање, спорт и рекреација))

Није дозвољена изградња објеката за депоновање и трајно складиштење опасног отпада.

Грађевинске линије:

Предња грађевинска линија за складишне објекте утврђује се на 10,0м од регулационе линије, док је за пословне (управне, административне) објекте на 3,0м или на 6,0м

Бочне грађевинске линије утврђују се на минималном растојању од 3,0м од границе са суседом

Задња грађевинска линија утврђује се на растојању од 3,0м од границе са суседом због противпожарног пролаза. У изузетним случајевима задња грађевинска линија се утврђује на мин удаљености од 1,0м од границе са суседом под условом да су задовољени услови противпожарне заштите тј., да је међусобни размак између објеката на две суседне парцеле већи од 4,0м тј. Већи од половине вишег објекта.

Напомена:

предња грађевинска линија: од 49м до 58м од регулације уливе Трг Ослобођења, од 16,5м до 24,5м од регулације улице Фрање Клуза

задња грађевинска линија : /

бочне грађевинске линије 8,98м од границе суседних парцела са запада

Наведене грађевинске линије односе се искључиво на пословни објекат. МБТС може бити позициониран и на другим растојањима од границе парцеле, али не ближе од 3,0м.

Објекти се могу градити на парцели тако да се обезбеди минимална удаљеност објеката од 1/2 висине вишег објекта, којом се обезбеђује безбедна зона приликом рушења. Могуће је градити и објекте један уз други (на растојању ширине дилатације) или на минималном растојању уколико то захтева специфичност технолошког поступка.

Поред пословних и складишних објеката на парцели се могу градити и пратећи (помоћни) објекти у функцији главних и то: гараже, котларнице, оставе, приручни магацини, надстрешнице, мини базени-ретензије, бунари, цистерне за воду, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на канализациону мрежу), ограде и сл.

Помоћни објекти се лоцирају унутар парцеле, али могу бити лоцирани и уз главни објекат, уколико технолошки процес то захтева.

Изградња новог објекта не сме на било који начин угрозити суседне објекте.

Стопе темеља као и други делови објекта не могу прелазити границу парцеле према суседима

За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла

Отварање отвора нормалних димензија (и великих) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним према властитом дворишту.

Коте:

Коте подова приземља пословних и др. објеката износи од 0,20 до 1,5м од коте тротоара (или околног терена) зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена или подрума

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

Кота терена: +0,02м (+103,88мнв)

кота пода приземља: +-0,00 (+103,90мнв)

кота венца: +4,93м (+108,68мнв)

кота слемена: +7,05м (+110,80мнв)

Код објеката општих намена – управне зграде- обавезно је извођење прописаних рампи за савладавање висинске разлике између тротоара и коте пода приземља за категорије корисника које користе техничка помагала при кретању.

При изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/ гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дну парцеле (нужни пролаз) за изузетне потребе, опште (пожар, санитетско возило) и посебне (везане за делатност на парцели).

Приступ, односно повезивање на јавни пут, улицу, мора имати ширину минимум 4,0м за чисто пословне комплексе, односно минимално 6,0м за складишне комплексе, поготово уколико се исти користи као јединствени улаз-излаз (тада би ширина требала да се повећа на мин 7,5м). Правилније је ова два приступа раздвојити.

За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацењвање канала и прибавити сагласност и услови надлежног предузећа.

На слободним површинама могуће је формирати паркинге за путничка возила (на три радника једно возило), по принципу паркирања на сопственој парцели. Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2,30-2,50м а адужина од 4,60-5,0м. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, на 4 паркинг места једно дрво. Око и унутар планираних паркинга потребно је обезбедити одговарајући засену садњом високог растиња. Уделу где се организује подужно паркирање димензије једног паркинг места морају бити 6,0h 2,5м.

Комплекс се ограђује жичаном оградом висине мах 2,2м по границама парцеле. Предња ограда може бити померена на рачун властитог комплекса за ширину улазне партије тако да се паркинг простор налази ван ограде.

Комплекси се ограђују “индустријском” (жичаном са бетонским стубовима) оградом висине максимално 2,2м по границама парцеле.

Ограда према улици или др. јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, тако да стубови и сви елементи ограде буду на парцели која се ограђује.

Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници уколико се гради као заједничка, према договору суседа, или до границе парцеле која се ограђује при чему су сви елементи ограде на парцели власника парцеле.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије

Обухват урбанистичког пројекта:

Урбанистичким пројектом обухваћене су к.п. бр. 3165, 3154, 3155, 3156 и 7320/2 к.о. Рума.

Урбанистичким пројектом дефинисан је план парцелације и препарцелације којим се дефинише планирана парцела јавне површине – заштитно зеленило (парцела Б) у ширини од 10,0м од регулације канала. Комплетан преостали простор је дефинисан као јединствена

планирана парцела за изградњу Retail parka (парцела А). Планирану парцелацију и препарцелацију неопходно је спровести пре издавања Употребне дозволе.

Парцеле се налазе у источном делу грађевинског подручја Руме, између улица Трг Ослобођења, Дрварска, Фрање Клуза и потока, унутар границе грађевинског подручја, а у обухвату Плана генералне регулације Руме.

Укупна површина парцеле А је 16845м²

Укупна површина парцеле Б је 2248м²

Укупно 19093м²

Напомена:

Укупна површина парцеле Б је намењена јавној површини-заштитно зеленило, те неће бити обрађивана.

Терен је генерално раван, просечне коте нивелете сса 103,85м.

УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

На локацију се приступа са постојеће улице Трг Ослобођења, главни колски и пешачки улаз. Поред овог улаза планиран је и економски улаз, за снабдевање из улице Фрање Клуза. Унутар локације пројектоване су нове саобраћајне и манипулативне површине. Саобраћајница је пројектована тако да омогућава кружни ток саобраћаја и несметану манипулацију возила у функцији комплекса, као и саобраћаја ватрогасног возила.

Постојећи објекти:

На к.п. бр. 3165 к.о. Рума постоје објекти и то:

објекат бр. 1 – објекат пословних услуга, спратности п+П+1, површина у основи 321,00м²

објекат бр. 2 – објекат пословних услуга, спратности П+0, површине 190,00м²

објекат бр. 3 – објекат пословних услуга, спратности П+0, површине 208,00м²

објекат бр. 4 – објекат пословних услуга, спратности П+0, површине 1111,00м²

Објекти који се уклањају:

објекат бр. 1 – објекат пословних услуга, спратности п+П+1, површина у основи 321,00м²

објекат бр. 2 – објекат пословних услуга, спратности П+0, површине 190,00м²

објекат бр. 3 – објекат пословних услуга, спратности П+0, површине 208,00м²

објекат бр. 4 – објекат пословних услуга, спратности П+0, површине 1111,00м²

Напомена:

На предметној парцели постоји још 10 објеката који су изграђени без одобрења за грађење и који се уклањају елаборатом, мимо обједињене процедуре.

На к.п. бр. 7320/2 к.о. Рума постоји део објекта , површине 6,00м² који је изграђен без одобрења и који се исто уклања елаборатом.

Планирани објекти:

- пословни објекат (Retail park)
- МБТС (трафо станица)
- саобраћајне и манипулативне површине

Намена објекта:

услужна делатност – трговина робом широке потрошње у више засебних локала, у зависности од капацитета и програма инвеститора.

Планирана регулација и нивелација:

Основна грађевинска линија је увучена у односу на регулацију ул. Трг Ослобођења на коју је оријентисан објекат од сса 49 до сса 58м. У односу на ул. Фрање Клуза од сса 16,5 до сса 24,5м.

Хоризонталана регулација саобраћајних и других манипулативних површина и инфраструктуре поставиће се на преосталом простору, према потребама и прописима.

Кота пода приземља планираног објекта на локацији је $+0.00 = 103,90\text{м}$. Максимална релативна висинска кота износи 7,05м, што је висина атике објекта.

Индекс заузетости 28%, индекс изграђености 0,28.

Прикључке на инфраструктуру урадити у складу са условима јавних предузећа.

Постојећа комунална опремљеност: струја вода, фекална канализација, атмосферска канализација, гас, тк мрежа.

Апсолутна кота терена: +103,85мнв

Пре издавања грађевинске дозволе власник није обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

Технички опис објекта

пословни објекат (Retail park), намена, услужна делатност – трговина робом широке потрошње, пројектован је као слободностојећи. Максимални габарит објекта 37,00 x 133,00м. Укупна бруто површина објекта износи 4635,00м² и укупна нето површина објекта износи 4379,04м². Висина слемена 7,05м, спратност објекта П+0. Предвиђено је 139 паркинг места.

У јужном делу парцеле планирана је МБТС 20/04кВ, инсталационе снаге 1000кВ. Предмет је посебног поступка.

Напомена:

Бруто и нето површине могу да имају минимална одступања приликом израде пројектно-техничке документације уз услов да су у складу са урбанистичким параметрима.

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру путем Урбанистичког пројекта прибављено:

Електроенергетска мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 88.1.1.0.-D-07.17.-284322-23 од 28.07.2023. године., издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Водоводна и канализациона мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 1150 од 04.07.2023. године, израђени од стране ЈП "Водовод" из Руме.

Гасоводна мрежа: Техничка информација бр. 20.39.1 од 03. 07. 2023. године, издата од ЈП "ГАС-РУМА" из Руме.

Технички услови бр. 4057 од 29.06.2023. године издати од ЈП "Комуналац" из Руме.

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру-јавну саобраћајницу бр. 1/4-52-2/2023 од 03.07.2023. године, издати од Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума, Сектор за изградњу.

Услови и мере заштите бр. 303-03/23-3 од 03.07.2023. године, издати од Завода за заштиту споменика културе из Сремске Митровице.

Телекомуникациона мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр. Д210-281061/1-2023 од 29.06.2023. године, издати од Предузеће за телекомуникацију а.д. "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица.

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:

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

1. Копија катастарског плана парцеле број: 952-04-094-21100/2023 од 11.10.2023. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-25165/2023 од 10.10.2023 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 датај 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 бр. 217-9162/23 од 24. 10. 2023. године, издати од МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту. У складу са чланом 33. Закона о заштити од пожара („Сл. Гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18) потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност Пројекте за извођење, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

ДОО "Електродистрибуција Србије", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме: Услови за пројектовање и прикључење број: 88.1.1.0.-D-07.17.478444-23 од 06.11.2023. године.

ЈП "Водовод" из Руме: Услови за пројектовање и прикључење број: 2029/1 од 02.11.2023. године.

ЈВП Воде Војводине Нови Сад: Водни услови бр. II-1188/5-23 од 03.11.2023. године, којим се обавезује надлежни орган да електронским путем достави грађевинску дозволу и пројекат за грађевинску дозволу. Инвеститор се обавезује да након изградње објекта прибави водну дозволу.

Услови мере заштите културних добара: /

Услови промене намене земљишта: /

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

- **Урбанистички пројекат** бр. 09-07/23 од 07.08.2023. године израђен од Пројектног бироа "КРУГ ПЛУС" из Сремске Митровице, одговорни урбаниста: Горан Милутиновић, дипл.инж.арх. са лицем 200 0099 03 који је израђен на основу чл. 60., 61., 62., 63., и 63а. 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) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр. 32/2019), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015), План генералне регулације Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/21 и 2/2023), а који је потврђен од овог Одељења дана 28.08.2023. године под бројем 353-277/2023.

- **Урбанистичко-технички услови** бр. 1/3-159-1/23 од 06.11.2023. године, издати од Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума из Руме, Сектор за урбанистичко планирање.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број I05-09/23-Г из октобра 2023. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране ЈП Завод за урбанизам Шид, одговорни пројектант: Горан Милутиновић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 0355 03, потписано електронским потписом у прописаном формату.

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

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

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.

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 50,00 динара уплаћених на рачун број 840-742251843-73, са позивом на број 97 90 229, општинска административна такса.

Обрађивач

дипл.прав. Љиљана Ђукић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш