

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-2155-LOC-1/2025
Заводни број: 353-16/2025
Датум: 24.02.2025. године
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, заменик начелника Општинске управе Општине Рума дипл.прав. 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. прав. 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 План генералне регулације Рума («Службени лист Општина Срема», бр. 32/2021, 2/2023 и 9/2024), поступајући по захтеву инвеститора ДОО „М&М Fruits” из Београда (Чукарица), ул. Змајевачка бр. 12/32, поднетог путем ДОО СМБ ПРО-ИНГ из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, под бројем ROP-RUM-2155-LOC-1/2025, Интерни број 353-16/2025 од 30.01.2025. године, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за реконструкцију и доградњу дела објекта бр. 1 (објекат пословних услуга), на к.п. бр. 6897/1 к.о. Рума, укупне површине парцеле 4822м², на основу Плана генералне регулације Рума («Службени лист Општина Срема», бр. 32/2021, 2/2023 и 9/2024), 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: "Б" – зграде – мање захтевни објекти

Класификациони број објекта:

122012 - Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне свхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др.) до 400м²

Планирана бруто површина по идејном решењу:

Приземље $P=144,55\text{м}^2$

Спрат $P=144,55\text{м}^2$

Укупно: $P=289,10\text{м}^2$

Планирана нето површина по идејном решењу:

Приземље: $P=115,57\text{м}^2$

Спрат: $P=117,46\text{м}^2$

Укупно: $233,03\text{м}^2$

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти:

1. Зграда пословних услуга $P=581\text{ м}^2$

2. Помоћна зграда $P=649\text{ м}^2$

3. Помоћна зграда $P=20\text{ м}^2$

4. Помоћна зграда $P=469\text{ м}^2$

5. Трафо станица $P=15\text{ м}^2$

6. Помоћна зграда $P=1177\text{м}^2$

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: пословни објекат

Намена простора, зоне, целине Радна зона

Врста радова: Реконструкција и доградња дела објекта бр. 1 (објекат пословних услуга), постојећа спратност П+0, планирана спратност П+1.

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: Постојећи, пешачки са улице Индустријске и колски са улице Владимира Назора.

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

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште:

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 0,7-2,1

- индекс заузетости: 70% укључујући саобраћајне, манипулативне и паркинг површине

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: максимална спратност пословних

објеката П+2 (са или без подрума или сутерена)

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: Постојећа

Задња грађевинска линија: постојећа

Бочне грађевинске линије: постојеће

Габарит објекта не мења

Остале зграде на парцели:

1. Зграда пословних услуга П=581 м²

2. Помоћна зграда П=649 м²

3. Помоћна зграда П=20 м²

4. Помоћна зграда П=469 м²

5. Трафо станица П=15 м²

6. Помоћна зграда П=1177 м²

Нивелација:

- **кота терена:** ±0,00 (+101,68)
- **кота сутерена:** /
- **кота приземља:** Задржава се постојећа кота (+0,20)
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** +8,53

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: Светла висина пословних просторија мин. 3,0м

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

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: Задржава се постојеће стање према ИДР-у

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Задржава се постојеће стање

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): Задржава се постојеће стање

Смештај возила:

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 2.50м, а дужина 5.0м. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по моделу да се на четири паркинг места планира једно дрво. Око и унутар планираних паркинга потребно је обезбедити одговарајућу засену садњом високог растиња. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 6.0 x 2.5м, минимално 5,5 x 2,0м.

За пословне објекте потребно је обезбедити 1 паркинг место на 70м² пословног простора.

Противпожарна заштита: Све у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09, 20/2015, 87/2018 и 87/2018- др.закони), као и осталим прописима који регулишу ову област.

Ограда: Задржава се постојеће стање према ИДР-у

Пристап објекту: Постојећи, пешачки са улице Индустријске и колски са улице Владимира Назора

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина: Изградњом објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти (у статичком смислу и по питању намена),

Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима,

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

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта,

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту,

Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.),

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели,

Грађевински елементи у приземљу и испод коте терена, испади на објекту као и отворене степенице је потребно пројектовати у складу са посебним правилима прописаним Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС" 22/2015).

Депоноване и евакуација отпадака: Депоноване смећа врши се у одговарајуће посуде на уређеним пунктовима у сопственом комплексу или у за то изграђеном помоћном објекту,

евентуално у самом пословном објекту. Евакуација комуналног отпада са локације се врши путем комуналног предузећа на локацију за трајно складиштење отпада.

Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера. Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт.

Друго:

- Висине пода приземља, слемена и венца објекта могу да имају минимална одступања приликом даље разраде Идејног решења, односно приликом израде пројектно-техничке документације у поступку прибављања грађевинске дозволе, у свему према овим правилима и условима.

- Бруто и нето површина објекта могу да имају минимална одступања приликом даље разраде Идејног решења, односно приликом израде пројектно-техничке документације у поступку прибављања грађевинске дозволе, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

- На изграђеним парцелама, односно на постојећим објектима могући су радови реконструкције, адаптације, доградње, санације, у складу са правилима и условима који су за ту врсту објеката +прописани Планом

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се реконструкција и доградња објекта бр. 1 (објекат пословних услуга).

IV 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.-49836-25 од 18.02.2025. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити на водоводну и канализациону мрежу бр. 483/1 од 13.02.2025. године, издат од Јавног предузећа "Водовод" Рума.

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: 952-04-094-1764/2025 од 03.02.2025. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-2110/2025 од 05.02.2025. 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 бр. 217-912/25 од 07.02.2025. 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.

Услови мере заштите културних добара: /

Услови промене намене земљишта: /

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

- **Урбанистичко-технички услови** број 1/3-16/25 од 13.02.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-ЈК- 11/24 из децембра 2024. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране ДОО “СМБ ПРО-ИНГ” из Руме, главног пројектанта: Милош Краљ, дипл.грађ.арх., бр. лиценце 311 М455 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 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.

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.прав. Ружица Бабић

**ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ ОПШТИНЕ РУМА
дипл. правник Нада Харш**