

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-24065-ЛОСА-3/2024
Заводни број: 353-383
Датум: 16.01.2025. године
Р У М А

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 ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ („Сл.лист општина Срема“ бр.32/2021, 2/2023, 9/2024), поступајући по захтеву за измену Локацијских услова бр. ROP-RUM-24065-LOC-1/2024, Интерни број 353-213/24 од 07.08.2024. године инвеститора ДОО “ДАГ-ЦО” ПИБ: 101342781, поднетог путем овлашћеног лица Небојше Вилотића из Руме, заведен под бројем ROP-RUM-24065-ЛОСА-3/24, Интерни број 353-383/24 од 26.12.2024. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

МЕЊАЈУ СЕ Локацијски услови бр. ROP-RUM-24065-LOC-1/2024, Интерни број 353-213/24 од 07.08.2024. године, тако да гласе:

I Издају се Локацијски услови за промену намене индустријског објекта делом у пословни објекат и делом у затворено складиште, спратности Су+П+1/Пк и П+Пк, на к.п. бр. 2545/236 к.о. Рума, укупне површине парцеле 16а 68м², на основу ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ („Сл.лист општина Срема“ бр.32/2021, 2/2023, 9/2024), потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом.

Категорија објекта: "В" - захтевни објекти

Класификациони број објекта:

122012 (27,31%) - Пословна зграда Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и

државних тела и др)преко 400м^2

125222 (72,69%) - Затворена складишта Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама, преко 1500м^2

Планирана БРГП по идејном решењу:

Сутерен- затворено складиште $P=542,43\text{ м}^2$

Приземље - Пословни део објекта: $P=620,34\text{ м}^2$

Затворено складиште: $P=244,91\text{ м}^2$

Спрат – затворено складиште $P=182,84\text{ м}^2$

Поткровље – затворено складиште $P=680,71\text{ м}^2$

Укупно: $P=2271,20\text{ м}^2$

Планирана нето површина по идејном решењу:

Сутерен- затворено складиште $P=505,09\text{ м}^2$

Приземље - Пословни део објекта: $P=567,44\text{ м}^2$

Затворено складиште: $P=220,80\text{ м}^2$

Спрат – затворено складиште $P=157,35\text{ м}^2$

Поткровље – затворено складиште $P=635,11\text{ м}^2$

Укупно: $P=2085,79\text{ м}^2$

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти:

1. Зграда индустрије коже и крзна $P=865\text{м}^2$ (брuto развијена површина $P=2271,20\text{м}^2$)

4. Зграда електропривреде $P=22\text{ м}^2$

Објекти које треба уклонити: /

Приступ јавној саобраћајној површини: Постојећи, са улице Тиволске (колски и пешачки) и Вука Караџића (пешачки)

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:/

Планирана намена: пословни и складиште објекат

Намена простора, зоне целине: пословање мањег обима – терцијарне делатности

Врста радова: Промена намене индустријског објекта делом у пословни објекат и делом у затворено складиште

Предња грађевинска линија: постојећа

Задња грађевинска линија: постојећа

Бочне грађевинске линије: Постојеће

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1,6

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

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: задржава се постојећа спратност објекта

Остале зграде на парцели:

1. Зграда индустрије коже и крзна $P=865 \text{ м}^2$ (брuto развијена површина $P=2271,20 \text{ м}^2$) 4.
Зграда електропривреде $P=22 \text{ м}^2$

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

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

Смештај возила: на сопственој парцели

Приступ објекту: Постојећи, са улице Тиволске (пешачки и колски) и Вука Караџића (пешачки)

Нивелација према ИДР-у:

- **кота терена:** +109,80
- **кота пода сутерена:** /
- **кота пода приземља:** задржава се постојећа кота
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** задржава се постојећа кота

Максимални надзидак: /

Светла висина просторије: задржава се постојеће стање

Отвори: задржава се постојеће стање према ИДР-у

Испусти на објекту: задржава се постојеће стање према ИДР-у

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина, зеленило: задржава се постојеће стање према ИДР-у

Ограда: задржава се постојеће стање према ИДР-у

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

Услови за обезбеђивање сигурности суседних грађевина: /

Заштита околине: /

Депоноване и евакуација смећа: 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 предузеће 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.

Правила за образовање грађевинске парцеле: /

Друго:

Планира се промена намене индустријског објекта у пословни и складишни објекат без извођења грађевинских радова.

ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за измену локацијских услова планира се промена намене индустријског објекта делом у пословни објекат и делом у затворено складиште, спратности Су+П+1/Пк и П+Пк, на к.п. бр. 2545/236 к.о. Рума. Индекс заузетости на парцели износи 70% а индекс изграђености 1,6.

ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Електродистрибутивна мрежа: Услови за пројектовање бр. 88.1.1.0.-Д-07.-17.-587751-24 од 13.01.2025. године, издато од ДОО “Електродистрибуција Србије” Београд, Огранак Електродистрибуција Рума из Руме.

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 у претходном поступку, прибављено:

1. Копија катастарског плана парцеле број: 952-04-094-16161/2024 од 02.08.2024. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-19928/2024 од 06.08.2024. године

Све остале одредбе у Локацијским условима бр. ROP-RUM-24065-LOC-1/2024, Интерни број 353-213/2024 од 07.08.2024. године, остају на снази.

УЗ 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; - Потврда о пријему захтева;

Увидом у нови захтев и достављену документацију надлежни орган је затражио услове Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума. Дана 13.01.2025. године под бројем 1/3-1/25 надлежно предузеће доставило је тражене услове којима се дозвољава тражена измена горе поменутих Локацијских услова.

Измена локацијских услова тражена је у оквиру промене намене индустријског објекта, спратности Сут+П+1/Пк и П+Пк, у улици Вука Караџића бр. 81, к.п. 2545/236 ко Рума, из разлога промене обухвата промене намене у пословну зграду, где се сада предметном објекту мења намена делом у пословни простор и делом у затворено складиште.

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 200,00 динара уплаћених на рачун број 840-742251843-73, број модела 97 позив на број 32 229 08803, Општинска административна такса.

Обрадила

дипл.прав. Ружица Бабић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић