

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-4879-LOC-1/2025
Заводни број: 353-54/2025
Датум: 05.03.2025. године
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, заменица 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 насеље Путинци («Службени лист Општина Срема», бр. 22/07 и 6/24) и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу («Службени гласник РС», бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора Општина Рума ПИБ:101913980, МБ: 08026106 из Руме, ул. Главна бр. 155, поднетог путем Пројектног бироа "АрхиСтудио БАСТОНИ" из Руме, одговорно лице Самир Бастони из Руме, под бројем ROP-RUM-4879-LOC-1/2025, Интерни број 353-54/2025 од 25.02.2025. године, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за промену намене објекта из зграде за основно образовање у зграду пословних услуга јединице локалне самоуправе без извођења радова, на катастарској парцели број 361 к.о. Путинци, на основу Плана генералне регулације насеље Путинци («Службени лист Општина Срема», бр. 22/07 и 6/24) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу («Службени гласник РС», бр. 22/15), 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" – захтевни објекти (и пре и након промене намене)

Класификациони број објекта:

Објекти пре промене намене: 126321 – зграде основних школа – зграде за основно образовање

Објекат након промене намене: 122012 – пословне зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и исправне сврхе (банке, поште, пословне зграде, и др.)

Планирана бруто површина по идејном решењу: Постојећа и будућа БРГП и изграђена површина су идентичне и имају следеће вредности:

Укупна БРГП: 583.85м²

Бруто површина приземља: 201.00м²

Површина под објектом (заузетост): 201.00м²

Планирана нето површина по идејном решењу: Постојећа и будућа нето површина објеката је идентична:

Укупна нето површина: 435.47м²

Друго: Планирана је промена намене постојећег објеката образовања у објекат пословних услуга без извођења радова. У складу с тим индекс заузетости и изграђености остају непромењени, тј 67,68% и 1.97.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 559 к.о. Путинци, на к.п. бр. 361 к.о. Путинци су евидентирани следећи објекти:

- зграда основног образовања површине 201м²

Објекти које треба уклонити: сви постојећи објекти се задржавају

Планирана намена:

Постојећа намена: објекат основног образовања

Планирана намена: објекат пословних услуга

Намена простора, зоне, целине: Централна зона у Путинцима

Врста радова : промена намене

Правила за формирање грађевинске парцеле: Предметна парцела к.п. бр. 361 к.о. Путинци представља независну грађевинску парцелу.

Друго: /

Напомена: Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољена су мања одступања у односу на ИДР ко ји кориштен као основа за издавање ових услова, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

Пристап јавној саобраћајној површини: Директан пристап парцели са јавне саобраћајнице, ул. Васе Рајчевића, са к.п. бр. 1340 к.о. Путинци.

Постојећа комунална опремљеност: Парцела је комунално опремљена.

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

Друго: Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољења су мања одступања у односу на ИДР који је кориштен као

основа за издавање ових услова, уз услов да су измене у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: задржава се постојеће стање

- индекс заузетости: задржава се постојеће стање

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: задржава се постојеће стање

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: задржава се постојеће стање

Задња грађевинска линија: задржава се постојеће стање

Бочне грађевинске линије: задржава се постојеће стање

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** задржава се постојеће стање
- **кота приземља:** задржава се постојеће стање
- **кота пода поткровља:** задржава се постојеће стање
- **кота венца:** задржава се постојеће стање
- **кота слемена:** задржава се постојеће стање

Мах. Надзидак: задржава се постојеће стање

Светла висина просторије: задржава се постојеће стање

Отвори: задржава се постојеће стање

Испусти на објекту: задржава се постојеће стање

Спољно степениште: задржава се постојеће стање

Обрада слободних површина: задржава се постојеће стање

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: смештај сопствених возила и машина обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама (и) или на отвореном простору.

Противпожарна заштита: задржава се постојеће стање

Ограда: задржава се постојеће стање

Приступ објекту: Колски приступ објекту (објектима) односно парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем или мостићем – «ћупријом»

преко уличног канала и његовим зацевљењем, ширине 4-6м, или на други начин према посебним условима, зависно од карактеристика улице.

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина: Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл.

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

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је промена намене постојећег објеката образовања у објекат пословних услуга без извођења радова. У складу с тим индекс заузетости и изграђености остају непромењени, тј 67,68% и 1.97.

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:
/

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: 952-04-094-3436/2025 од 27.02.2025. 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 мере заштите културних добара: Услови и мере техничке заштите бр. 140-05/25-2 од 04.03.2025.године издати од Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица

Услови промене намене земљишта: /

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

- **Урбанистичко-технички услови** број 1/3-35-1/2025 од 28.02.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-ЈК- 27/2024 из октобра 2024. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране пројектног бироа "Архистудио Бастони" из Руме, законски заступник

Весна Маричић из Руме, дипл.инж.грађ. бр. лиценце 311 0601 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.

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

Обрадила

дипл.прав. Ружица Бабић

Доставити:

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења
3. Архиви

Шеф Одељења
дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић