

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-24485-LOC-1/2025
Заводни број: 353-201/2025
Датум: 01.09.2025. године
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, заменица начелника Општинске управе Општине Рума дипл.правник 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. правник. 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. 32/21,2/23,9/24 и 7/25), План детаљне регулације за Источну радну зону у Руми („Службени лист општина Срема“ број 21/06, 34/15), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора ДОО „Авис Гас“ МБ: 20493640 ПИБ: 105927806 из Вогња, ул. Шашиначка 43, поднетом путем Пројектног бироа "Studio" из Руме чији је законски заступник Снежана Ердељац Панић из Руме, заведеном под бројем ROP-RUM-24485-LOC-1/2025 , Интерни број: 353-201/2025 од 11.08.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу унутрашње гасне инсталације зграде пословних услуга – самоуслугне ауто перионице категорије „Б“, класификационе ознаке 127 420, на к.п. бр. 5677/4 К.О. Рума, укупне површине парцеле 7.526,00м², на основу Плана генералне регулације Руме („Сл. лист општина Срема „ бр. 32/21,2/23,9/24 и 7/25), План детаљне регулације за Источну радну зону у Руми („Службени лист општина Срема“ број 21/06, 34/15), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. 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: "Б"

Класификациони број објекта: 127 420 (100%)

Бруто површина објекта:

Укупна БРГП надземно: 155 м²
Укупна изграђена површина: 155 м²

Нето површина објекта: 144 м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности на к.п. 5677/4 К.О. Рума се налазе следећи објекти:

1. Зграда бензинске станице површине 194 м²
2. Зграда пословних услуга – ауто перионица површине 155 м²

Постојећи објекти које треба уклонити: Сви објекти на свим постојећим парцелама се задржавају.

Планирана намена: Самоуслужна ауто-перионица

Врста радова: уградња унутрашње гасне инсталације УГИ, у објекат – зграду пословних услуга – самоуслужна ауто перионица

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан приступ коридору ул. Главне на парцели к.п. 7282/1 К.О. Рума

Постојећа комунална опремљеност: Локација је комунално опремљена: Водоводном, канализационом, ЕЕ и телекомуникационом мрежом као и атмосферском канализацијом. Сви инфраструктурни садржаји се налазе у коридору Главне улице

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

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

Противпожарна заштита: Према условима надлежног предузећа.

Друго: Уколико се у пројектној документацији уоче било каква неподударања у параметрима наведеним у текстуалном и графичком делу, валидним се сматрају параметри који задовољавају ограничења наведена у овим условима.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Предмет пројекта је унутрашња гасна инсталација од KMRS G-4 до просторије за припрему топле воде у постојећем објекту бр. 4 – самоуслужној ауто перионици крајњих димензија 23,8-6,5м и спратности П+0. Извођењем предметних радова се не мењају урбанистички параметри на парцели. Планиран је гасни прикључак MRS G-4 са уличне гасне мреже. Прикључак на јавну мрежу је полиетиленска гасна цев пречника ø25мм, изводи је ЈП „Гас Рума“ и није предмет овог пројекта. Напајање гасом врши се из KMRS G-4 који је постављен на источном бочном „Лаком“ зиду ауто перионице. Из MRS G-4 води се челична гасна цев пречника ø33.7мм, видно кроз перионицу по челичној конструкцији на коти 3.6 м, до гасног потрошача у просторији за припрему топле воде. Гасни потрошач је фасадни гасни котао VITODENS 200-W производ

Vissemann, ukupnog kapaciteta 45 kW. ПРЕДМЕТ ОВОГ ПРОЈЕКТА ЈЕ ГАСНА ИНСТАЛАЦИЈА ОД MRS G-4 ДО ПРОСТОРИЈЕ ЗА ПРИПРЕМУ ТОПЛЕ ВОДЕ.

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Гасоводна мрежа: Технички услови бр. 20.94.1 од 18.08.2025. године, издати од ЈП “ГАС-РУМА” из Руме.

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: 952-04-094-16382/2025 од 14.08.2025. године
2. Копија катастарског плана водова број: 956-302-20780/2025 од 15.08.2025. 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:

-Обавештење бр. 217-7017/25 од 21.08.2025. године, издати од МУП сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија:

-"није прописана обавеза прибављања услова за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара."

-Услови у погледу мера заштите од пожара бр. 217-7016/25 од 21.08.2025. године, издати од МУП сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија:

-" није прописана обавеза прибављања услова у погледу мера 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 1/3-143/25 од 27.08.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума, Сектор за урбанистичко планирање.

- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат машинских инсталација+ Прилог 11), број br.1-8/2025 од 08.2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране "Studio" из Руме, главни пројектант Снежана Ердeљац Панић дипл.инж.арх. са лиценцом број: 300 0252 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 машинских инсталација), претходно горе поменуто; -Прилог 11;- Доказ о уплатама (републичка административна такса и такса на име Централног регистра); - Пуномоћје; - Потврда о пријему захтева; -Геодетски снимак постојећег стања;- Списак катастарских парцела; - Лист непокретности.

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.

XII Инвеститор је дужан да пре почетка извођења радова поднесе захтев за раскопавање јавне површине, а у складу са чланом 6. Одлуке о накнадама за коришћење јавних површина на територији Општине Рума ("Сл. лист општина Срем", број 2/23, 9/24 и 47/24).

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.правник Ружица Бабић

ЗАМЕНИЦА НАЧЕЛНИКА ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
дипл.правник Нада Харш