

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
ОПШТИНА РУМА  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ  
Број предмета: ROP-RUM-6531-LOC-1/2024  
Заводни број: 353-62  
Датум: 29.03.2024. године  
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађеве 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 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 и 2/23), поступајући по захтеву инвеститора, Дамјановић Гордане [REDACTED] из Руме, ул. [REDACTED] и ДОО "ТРОСИСТ" ПИБ: 101917782 из Руме, ул. Пинкијева бр. 53, поднетог путем ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, доноси

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**И за промену намене објекта бр. 1 – пословног објекта у стамбени објекат без извођења грађевинских радова на к.п. бр. 3264 к.о. Рума, укупне површине парцела 1135м<sup>2</sup>, на основу Плана генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/21 и 2/23), потребне 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: "А" незахтевни објекти**

**Класификациони број објекта: 111011**

**Бруто површина пословног објекта бр. 1 по идејном решењу износи 102,00м<sup>2</sup> и нето површине 81,25м<sup>2</sup>**

**Након промене намене у стамбени објекат задржава се постојећа бруто и нето површина објекта.**

**II ОПИС ЛОКАЦИЈЕ:**

Предметна к.п. бр. 3264 к.о. Рума налази се унутар граница грађевинског подручја, у Блоку 2-4-3 намењеном за породично становање.

Према катастру непокретности, Препис листа непокретности бр. 940 к.о. Рума, предметна к.п. бр. 3264 к.о. Рума је градско грађевинско земљиште, површине 1135,00м<sup>2</sup>, на којој се налазе:

1. Зграда пословних услуга 102,00м<sup>2</sup>, спратности П+0, објекат има одобрење за употребу.
2. Породична стамбена зграда, 155,00м<sup>2</sup>, спратности п+П+1, објекат има одобрење за употребу
3. Зграда пословних услуга 294,00м<sup>2</sup>, спратности П+0, објекат има одобрење за употребу

Укупна бруто грађевинска површина под објектима износи 551,00м<sup>2</sup>.

Индекс заузетости на парцели износи 48,54%, а индекс изграђености 0,62

Парцела има директан приступ са јужне стране на јавну површину, ул. Пинкијева к.о. бр. 7328 к.о. Рума.

### **III ОПИС ОБЈЕКТА:**

Зграда пословних услуга, објекат бр. 1 изграђена је на регулационој линији, спратности П+0, максималних димензија 7,30 х 13,67м, бруто површине 102,00м<sup>2</sup>, нето површине 81,25м<sup>2</sup>, максималне висине 7,70м мерено од коте терена.

Светла висина просторије је 2,80м.

Објекат је изграђен као слободностојећи од квалитетног и чврстог материјала који му осигурава сигурност и употребљивост. Спољни конструктивни зидови су дебљине 40цм а унутрашњи од 25-12цм. Кровна конструкција је двоводна, од здраве чамове грађе, са нагибом кровних равни од 45 степени.

Фасада је омалтерисана и обојена и отпорна на спољне утицаје.

У зависности од намене просторије као подна подлога постављене су керамичке плочице и ламинат.

Објекат бр. 1 – зграда пословних услуга се састоји од:

улаз+ходник 5,65м<sup>2</sup>

купатило 4,32м<sup>2</sup>

остава 5,29м<sup>2</sup>

директор 21,25м<sup>2</sup>

секретар 9,43м<sup>2</sup>

канцеларија 20,50м<sup>2</sup>

рачуноводство 9,80м<sup>2</sup>

Са јужне стране објекат је својом предњом фасадом постављен на регулационој линији 0.00

У односу на суседну парцелу са западне стране к.п. 3266 к.о. Рума, објекат је лоциран на удаљености од 0,43м до 0,20м од заједничке границе парцеле

Са источне стране објекат се налази на удаљености од 11,83м (до улице), до мин 10,36м (најистуренији део објекта-степениште) од к.о. бр. 3254 к.о. Рума.

Задња грађевинска линија према северу налази се на удаљености 13,67м од регулационе линије 0.00. Од постојећег стамбеног објекта са северне стране објекат је удаљен од 2,95 до 4,24м.

Нивелација:

кота терена: -0,90м/107,20мнв

кота приземља: +-0.00/108,10мнв

кота венца: +2,82м/110,90мнв

кота слемена: +6,80м/114,90м

Објекат је прикључен на електроенергетску мрежу, водоводну и фекалну мрежу.

#### **IV НОВО СТАЊЕ:**

Након промене намене пословног објекта бр. 1 у стамбени објекат без извођења грађевинских радова, нови стамбени објекат ће имати нове просторије и то:

улаз+ходник 5,65м<sup>2</sup>

купатило 4,32м<sup>2</sup>

остава 5,29м<sup>2</sup>

трпезарија 21,25м<sup>2</sup>

кухиња 9,43м<sup>2</sup>

спаваћа соба 20,50м<sup>2</sup>

гардеробер 9,80м<sup>2</sup>

Бруто површина новог стамбеног објекта 102,00м<sup>2</sup>, нето површина 81,25м<sup>2</sup>.

Објекат ће садржати једну стамбену јединицу намењену за породично становање.

Светла висина просторије остаје непромењена, износи 2,80м

Према Генералном плану Руме, на парцелама породичног становања, основна јединица на грађевинској парцели је породични стамбени објект, са једним станом, са подразумевајућим стамбеним и помоћним просторијама.

Уколико на парцели постоје два стамбена објекта укупан број стамбених јединица у оба објекта не може да прелази две стамбене јединице

**Претварање пословног у стамбени дозвољен је само уколико пословни простор у том објекту није изричито условљен.**

## **ЗАКЉУЧАК:**

**Могуће је извршити промену намене пословног у стамбени објект са једним станом без извођења грађевинских радова.**

**За извођење планираних радова неопходно је прибавити Решење о одобрењу извођења радова по чл. 145. Закона о планирању и изградњи.**

## **V ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**

Идејним решењем предвиђена је промена намене објекта бр. 1 – пословног објекта у стамбени објект без извођења грађевинских радова на к.п. бр. 3264 к.о. Рума.

## **VI ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

**Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:**

**Електроенергетска мрежа:** Планирани објект пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 88.1.1.0.-Д-07.17.-117248-24 од 28.03.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

**Водоводна мрежа:** Услови за пројектовање и прикључење на водоводну мрежу бр. 597/1 од 20.03.2024. године, издати од ЈП "Водовод" из Руме, ул. Орловићева бб.

## **VII 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 пренера и катастра, прибављено:**

1.Копија катастарског плана парцеле број: 952-04-094-4429/2024 од 11.03.2024. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-5764/2024 од 13.03.2024. године

## **VIII 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 промене намене земљишта: /**

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

- **Обавештење** број 1/3-34/2024 од 15.03.2024. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-АД-01/23 из фебруара 2024. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране ДОО “СМБ ПРО-ИНГ” из Руме, одговорног пројектанта: Александра Вучић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 Ј766 11, 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.

**X** 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.

**XI** Локацијски услови су основ за израду идејног, односно пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење.

**XII** 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.

Обрадила

дипл.прав. Љиљана Ђукић

**ШЕФ ОДЕЉЕЊА**

**дипл. прав. Нада Харш**