

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-31133-LOC-1/2025
Заводни број: 353-246/2025
Датум: 24.10.2025. 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 ("Службени лист општина Срема бр. 32/21, 2/23, 9/24, 7/25), поступајући по захтеву инвеститора Општина Рума из Руме МБ: 08026106 ПИБ: 101913980, ул. Главна бр. 155, поднетом путем ЈП урбанизам и изградња Рума, влашћено лице Марина Лазић из Шабца, заведеном под бројем ROP-RUM-31133-LOC-1/2025, Интерни број: 353-246/2025 од 30.09.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за промену намене породичног стамбеног објекта бр. 1 у зграду дечијег вртића спратности П+1 , на катастарској парцели број 262 к.о. Рума, укупне површине парцеле 831,00m², на основу Плана генералне регулације Руме ("Службени лист општина Срема бр. 32/21, 2/23, 9/24, 7/25), 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" зграде - захтевни објекти

Класификациони број објекта: 126310 – зграде дечјих вртића- зграде у којима се обавља предшколско образовање (јаслице, вртићи)

Бруто површина објекта:

Приземље

П=167,0 m²

Спрат

П=167,0 m²

УКУПНО:

$P=334,0 \text{ m}^2$

Нето површина објекта:

Приземље

$P=146,92 \text{ m}^2$

Спрат

$P=126,85 \text{ m}^2$

УКУПНО:

$P=273,77 \text{ m}^2$

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти:

Према подацима службе за катастар непокретности:

1. Породична стамбена зграда, $P=167 \text{ m}^2$

2. Помоћна зграда $P= 31 \text{ m}^2$

3. Помоћна зграда, $P= 16 \text{ m}^2$

4. Зграда за коју није позната намена, $P=54 \text{ m}^2$

Постојећи објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: зграда дечјег вртића

Намена простора, зоне, целине: социјална заштита

Врста радова: промена намене из породичног стамбеног објекта бр.1 у зграду дечијег вртића

Приступ јавној саобраћајној површини: Постојећи, са улице Главне.

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: Према евиденцији службе за катастар непокретности – објекат бр.1-породична стамбена зграда је спратности $P+0$, што се не поклапа са стањем на терену . На терену објекат бр.1 је спратности $P+1$. У прилог томе је достављено и Уверење о идентификацији објекта бр. 36-28-2/2025 од 20.08.2025 у коме се наводи да је објекат бр.1 спратности $P+1$, саграђен пре 1967. године, пре прописа којим је утврђена обавеза прибављања грађевинске дозволе.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: /

- индекс заузетости: задржава се постојећи индекс заузетости

Највећа дозвољена спратност и висина објекта: задржава се постојећа спратност објекта, $P+1$

Правила за образовање грађевинске парцеле: /

Предња грађевинска линија: Постојећа

Задња грађевинска линија: Постојећа

Бочне грађевинске линије: Постојеће

Остале зграде на парцели:

2. Помоћна зграда $P = 31 \text{ m}^2$

3. Помоћна зграда, $P = 16 \text{ m}^2$

4. Зграда за коју није позната намена, $P = 54 \text{ m}^2$

Нивелација:

- **кота терена:** +110,09
- **кота пода сутерена:** /
- **кота венца:** /
- **кота приземља:** Задржава се постојећа кота
- **кота слемена:** Задржава се постојећа кота

Кровне равни: Задржава се постојеће стање

Мах. 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

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 сопственој парцели

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

Приступ објекту: Постојећи, са улице Главне

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина: /

Депоноване и евакуација отпада: Депоноване смеће 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: Предметна парцела се налази у заштићеној околини- Просторно културно историјској целини- Центар Руме, а објекат бр.1- породична стамбена зграда је објекат са посебним споменичким вредностима- кућа "Рехницер", те је неопходно прибавити услове Завода за заштиту споменика културе у Сремској МитровициУ Сремској Митровици. Планира се промена намене породичног стамбеног објекта бр.1 у објекат дечијег вртића.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР–у пројектовано је идејно решење за промену намене објекта бр. 1 са извођењем радова (из стамбеног објекта у зграду дечијег вртића) спратности П+1 у Руми, ул. Главна бр. 146, кп.бр. 262, КО Рума а према геодетском снимку за предметну парцелу. Постоји потреба за извођењем појединих инсталатерских радова, у сврху привођења објекта новој намени, потребно је исте извести, а све према условима надлежних предузећа. На објекату бр.1 нема извођења грађевинских радова нити радова на конструктивним елементима зграде. За предметни објекат ради се пројектна документација по члану 145. Закона о планирању и изградњи.

На парцели постоје евидентирани следећи објекти: -објекат бр. 2-помоћна зграда (објекат изведен пре доношења прописа о изградњи објеката) бруто површине 31м² -објекат бр. 3- помоћна зграда (објекат изграђен без одобрења за градњу) бруто површине 16м² -објекат бр. 4-зграда за коју није позната намена (објекат изграђен без одобрења за градњу) бруто површине 54м².

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Гасоводна мрежа: Технички услови бр. 20.114.1 од 06.10.2025. године, издати од ЈП "ГАС-РУМА" из Руме.

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.-406610-25 од 21.10.2025. 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 у складу са Условима за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону инфраструктуру бр. 2174/1 од 08.10.2025. године, издатим 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: 952-04-094-20304/2025 од 03.10.2025. године

2. Копија катастарског плана водова број: 956-302-25884/2025 од 02.10.2025. 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 датај 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 у погледу мера заштите од пожара бр. 217-8372/25 од 06.10.2025. године, издати од МУП сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија:

- "пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара."

Услови у погледу санитарних услова: Услови број: 004053543 2025 80253 од 06.10.2025. године, Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици:

"пре почетка обављања делатности, у објекту морају бити обезбеђени прописани општи и посебни санитарни услови"

Услови мере заштите културних добара: Услови и мере техничке заштите број 670-05/25-2 од 24.10.2025. године, издати од стране Завода 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 1/3-162/25 од 16.10.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 18/25 од 18.08.2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од „ARHISTUDIO BASTONI RUMA“ из Руме, главни пројектант Самир Бастони дипл.инж.арх., са лиценцом број: 300 R125 18 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; - Овлашћење; - Потврда о пријему захтева;

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. Љиљана Ђукић Ковачевић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл.правник Љиљана Ђукић Ковачевић