

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-7620-ЛОСА-8/2025
Заводни број: 353-247/2025
Датум: 17.10.2025. године
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе општине Рума, заменик 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 број 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), 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 62/23), члана 2., 3., и 16. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 87/2023), члана 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 96/2023), затим Плана генералне регулације за насеље Добринци ("Службени Лист Општина Срема бр.27/2013, 20/2016, 30/2017, 39/2020, 30/2021 и 12/2023) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), поступајући по захтеву за измену Локацијских услова број ROP-RUM-7620-LOC-3/2025, Интерни број 353-111/2025 од 12.05.2025. године, инвеститора „Luki komerc“ доо МБ: 08213348 ПИБ: 101427058, ул. Слободана Бајића 12, Пећинци, поднетог путем "SMB PRO-ING" DOO Рума чији је законски заступник Милош Краљ из Руме, заведеном под бројем ROP-RUM-7620-LOC-8/2025, Интерни број: 353-247/2025 од 01.10.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И МЕЊАЈУ СЕ Локацијски услови бр. ROP-RUM-7620-LOC-3/2025, Интерни број 353-111/2025 од 12.05.2025. године за изградњу пословног објекта – маркет и три локала спратности П+0 и помоћног објекта – гаража спратности П+0 са уклањањем постојећих објеката на к.п. бр. 1504/1, 1504/3 и 1504/4 к.о. Добринци, укупне површине парцела 1.556,00,00м², на основу Плана генералне регулације насељеног места Добринци („Сл.лист општина Срема“, бр. 27/2013, 20/2016, 30/2017, 39/2020, 30/2021 и 12/2023) потребних за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, тако да сада гласе:

ИЗДАЈУ СЕ Локацијски услови за изградњу пословног објекта спратности П+0 на к.п. 1504/1, 1504/3, 1504/4 к.о. Добринци, укупне површине парцела 1.556,00,00м², на основу Плана генералне регулације за насеље Добринци ("Службени Лист Општина Срема бр.27/2013, 20/2016, 30/2017, 39/2020, 30/2021 и 12/2023) и 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.

Категорија објекта: "Б"

Класификациони број објекта:

122 011 (24,13%) – зграде које се употребљавају у пословне сврхе за административне и управне сврхе

123 001 (50,83%) – зграде за трговину на велико и мало

125221 (25,94%) – специјализована складишта затворена са најмање три стране зидовима или преградама

Бруто површина објекта: Површина приземља (заузетост) – 734,74 м²

Укупна БРГП (надземно)– 734,74 м²

Укупна грађевинска бруто површина – 734,74 м²

Нето површина објекта:

Укупна нето површина – 684,45 м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти:

Према листу непокретности бр.633 К.О. Добринци, на к.п. 1504/1 К.О. Добринци постоје 3 објекта: 1. породична стамбена зграда површине 223м²; 2. помоћна зграда површине 20м²; 3. помоћна зграда површине 20м².

Према листу непокретности бр.633 К.О. Добринци, на к.п. 1504/3 К.О. Добринци не постоје евидентирани објекти.

Према листу непокретности бр.633 К.О. Добринци, на к.п. 1504/4 К.О. Добринци не постоје евидентирани објекти.

Постојећи објекти које треба уклонити: Сви објекти на предметним парцелама се уклањају пројектом пропремних радова у процесу прибављања грађевинске дозволе.

Планирана намена: Слободностојећи пословни објекат

Намена простора, зоне, целине: Грађевинско земљиште, централна зона, блок 4

Врста радова: Изградња новог слободностојећег објекта

Намена објекта: Главни објекат – пословни објекат

Правила за формирање грађевинске парцеле: Предметну парцелу к.п. 1504/1, 1504/3 и 1504/4 К.О. Добринци је потребно ,пре добијања употребне дозволе за објекат, извршити спајање предметних парцела

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан колски приступ парцели са јавне саобраћајнице, ул. Гробљанске, односно са к.п. 3572 К.О. Добринци, док је пешачки приступ директан са тротоара улице Гробљанске и Румске, односно са к.п. 3566 и 3572 К.О. Добринци.

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 зацењвањем, ширине минимално 5,00 m, за двосмерни саобраћај.

Постојећа комунална опремљеност: Парцела је комунално опремљена струјном, водоводном, гасном и телекомуникационом мрежом које се све налазе у коридору улице Румске

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште: Предметна парцела се налазила у грађевинском подручју насеља Добринци пре ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“ број 49/92), те стога промена намене земљишта није потребна.

Друго: Напомена: 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: 1.0

- индекс заузетости: 60%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: Максимална спратност главног пословно административног објекта је П+1

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Објекат пословања у централној зони поставити на регулационој линији или највише 5,0м од регулационе линије.

Задња грађевинска линија: /

Бочне грађевинске линије: Према ближем суседу нови објекат се поставља на најмање 0,5м а према даљем на најмање 4,0м

Остале зграде на парцели: Нису планиране друге зграде на парцели

Нивелација: /

- **кота терена (приступни тротоар):** 86,96 м.н.в. -0.20 у односу на 0.00 коту објекта
- **кота пода приземља:** 87,16 м.н.в. ± 0.00 (0.2-5.0м од коте околног тротоара,)
- **кота пода поткровља: /**
- **кота венца:** 90.36 м.н.в. +3.37 м од нулте коте објекта
- **кота слемена:** 92.06 м.н.в. +5.10 м од нулте коте објекта односно +5.30 м од коте околног тротоара.

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: Минимална светла висина пословних просторија је 3,00м (Према ИДР-у је 3,37м)

Отвори: Отвори на фасадама према постојећем суседном објекту је дозвољено само са високим парапетима (минимално 1.8м од коте готовог пода).

Испусти на објекту: /

Спољно степениште: Уколико је исказана потреба за спољашњим степеништем број степеника не треба да прелази шест висина. Степенице и степеништа треба да су најмање ширине 120цм, појединачни степеници требају бити највише 33х13цм и обавезно је инсталирање рукохвата на висини од 70цм одговарајуће подлоге.

Обрада слободних површина, зеленило: најмање 25% површине парцеле.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Минимално растојање је 4,0м или $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта. Септичка јама се гради на 10м од објекта на суседним парцелама.

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): Нису планирани други објекти на парцели

Смештај возила: Паркирање возила планирати на сопстеној парцели, изузетно на парцелама јавних објекта који за то немају услове, паркирање обезбедити у јавном простору.

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле ширине мин.3,0м

Заштита околине: Према важећим прописима

Ограда: Ограда према суседној парцели може бити до 2,0м, и то зидана, дрвена, транспарентна, жива ограда

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина: Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте). За обезбеђење заштите суседних објекта од обрушавања и рушења придржавати се минималних одстојања и то $\frac{1}{2}$ висине већег објекта, али не мање од 4,0м. Септичке јаме градити на 10,0м од објекта на суседним парцелама. Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседним парцелама. Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно за заштиту целокупног постојећег објекта. Код везаних објекта, подужних објекта и објекта са пожарним одељцима (одељци са посебном технологијом) обезбеђење од пожара обезбедити изградњом калканских противпожарних зидова. Применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта. Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту (жива ограда, групација дрвећа или жбуња, дрворед и сл.). Отвори на фасадама новог објекта према постојећем суседном објекту могу бити само са високим парапетима (1,8м). Није дозвољено, према суседу нити јавном простору, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).

Депонованье и евакуација отпадака: На грађевинској парцели, односно сопственој парцели предвидети простор са одговарајућим посудама за депоновање кућног смећа, било да је у склопу објекта или независно од њега, а трајна евакуација врши се на градску депонију, преко надлежног предузећа. Простору или објекту за депоновање смећа мора да се омогући колски приступ, са тврдим застором, за возила за одвођење смећа.

Друго: /

Напомена: Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољења 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

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Планирани објекат је слободностојећи пословни објекат спратности П+0, укупне грађевинске бруто површине 734,74 м², облика ћириличног слова Г, крајњих димензија северног крака 12,00м x 17,45 и димензија јужног крака од 14,01м x 37,82м. Изградњом на парцели се постиже укупни индекс заузетости од 47,22% и изграђености од 0.47 (под објектима). Док је остварени проценат зелених површина – 25,48%. Проценат парцеле под тврдим партерним засторима је 27,30%.

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Електроенергетска мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 88.1.1.0.-D-07.17.-402759-25 од 16.10.2025. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Гасоводна мрежа: Технички услови бр. 20.113 од 02.10.2025. године, издати од ЈП "ГАС-РУМА" из Руме.

Све остале одредбе у Локацијским условима бр. ROP-RUM-7620-LOC-3/2025, Интерни број 353-111/2025 од 12.05.2025. године издатим од стране овог Одељења, остају на снази.

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

- Идејно решење-ИДР (0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре);-Доказ о уплатама (републичка административна такса и такса на име Централног регистра); - Пуномоћје; - Потврда о пријему захтева, -Геодетски снимак постојећег стања;-Локацијски услови број ROP-RUM-7620-LOC-3/2025;-Допис за измену локацијских услова.

- Надлежни орган је по службеној дужности затражио од Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума услове за пројектовање и прикључење објекта јер је дошло до промене инвеститора као и кровних равни, броја локала, паркинг места помоћног објекта, урбанистичких параметара и прикључака.

Дана 13.10.2025. године надлежно предузеће доставило је урбанистичко техничке услове под бројем 1/3-164/2025 којом се дозвољава тражена измена горе поменутих Локацијских услова.

Увидом у нови захтев и достављену документацију утврђено је да су испуњени услови и да је могуће изменити горе наведене локацијске услове

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 3222908803, општинска административна такса.

Обрадила

дипл. правник Љиљана Ђукић Ковачевић

ДОСТАВИТИ:

1. Архиви
2. Инвеститору
3. Имаоцима јавних овлашћења

Шеф одељења
дипл.правник Љиљана Ђукић Ковачевић