

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-30196-LOC-1/2025
Заводни број: 353-243/2025
Датум: 09.10.2025. 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 насељеног места Добринци ("Сл.лист општина Срема", бр. 27/13, 30/17, 39/20, 30/21), поступајући по захтеву инвеститора "SOLE-KOMERC" д.о.о. Добановци МБ: 06537006 ПИБ: 100220854, ул. Маршала Тита бр. 225, поднетом путем Пројектног бироа "ArhiStudio BASTONI" чији је законски заступник Самир Бастони из Руме, заведеном под бројем ROP-RUM-30196-LOC-1/2025, Интерни број: 353-243/2025 од 23.09.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за доградњу и реконструкцију пословног објекта бр. 5 - вагарске кућице спратности П+0 и доградњу и реконструкцију стамбено-пословног објекта бр. 6 са променом намене у пословни објекат спратности П+Пк и По+П+1, на к.п. бр. 1185/89 к.о. Добринци, укупне површине парцеле 1ha 67a 97m², на основу Плана генералне регулације насељеног места Добринци ("Сл.лист општина Срема", бр. 27/13, 30/17, 39/20, 30/21), 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"

Класификациони број објекта: 122012- Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др) преко 400 м² или П+2

Бруто површина објекта: 591,83м² (Бруто површина приземља 407.50м²)

Нето површина објекта : 485,53м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: На парцели су изграђени следећи објекти:

- пословни објекат површине 710,00м²
- сушара. површине 16,00м²
- надстрешница површине 237,00м²
- колска вага површине 60,00м²
- ваганска кућица површине 57,00м²
- стамбено пословни објекат површине 102,00м²
- 3 силоса површине 96,00м² (укупно 288м²)
- 2 силоса површине 130,00м² (укупно 260м²)
- 2 силоса површине 131,00м² (укупно 262м²)
- 8 силоса површине 153,00м² (укупно 1224м²)
- машинска кућица површине 44,00м²
- контролна соба површине 16,00м²
- Усипни кош површине 76,00м²
- Тампон ћелија површине 53,00м²
- надстрешница површине 408,00м²
- машинска кућица површине 14,00м²
- складиште површине 479,00м²
- силос површине 167,00м²
- тампон ћелија површине 53,00м²
- силос површине 158,00м²
- настрешница уз кос ел јама површине 159,00м²
- командна соба површине 30,00м²
- елеваторска јама површине 37,00м²

Постојећи објекти које треба уклонити: Сви објекти на парцели се задржавају једино се уклања део објекта бр. 6 са површином уклањања Пб=2.00м² а део који се задржава је површине Пб=100м².

Објекат има поткровље са којег се уклања још 2,30 м².УКУПНО ЗА УКЛАЊАЊЕ 4,30 м²

Планирана намена: Пословни објекат

Намена простора, зоне, целине: Радна зона

Врста радова: Реконструкција и доградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: Парцелација није предвиђена

Приступ јавној саобраћајној површини (директан, право службености и сл): из улице Румске (к.п. 3566)

Приступ објекту: Колски и пешачки приступ објектима оствариће се из Улице Румске преко постојећег прикључка (к.п. 3566), односно тротоара.

Постојећа комунална опремљеност: На парцели је изграђена инфраструктурна мрежа (електро мрежа, водовод, септичка јама , тт мрежа)

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште: Предметна к.п. се налази у грађевинском подручју насеља Добринци.

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1.0

- индекс заузетости 50 %

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: Нови објекат постаје пословни објекат спратности по+П+Пк на делу по+П+1 ново слеме: 6.23м

Правила регулације /

Предња грађевинска линија: Према ПГР 4м од регулационе линије

Задња грађевинска линија: 1м од задње регулационе линије

Бочне грађевинске линије: Парцела поред предметне је истог власника и обе чине једну функционалну целину са истом наменом односно обе парцеле су део јединственог комплекса.

Остале зграде на парцели: Технолошка висина

Нивелација: /

- **кота терена:** 87 13мнв/ +/- 0,10 м

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије:

2.60 м на делу 3.00 м-приземље

2.57 м-спрат

2.53 м-подрум

Отвори: Сви отвори су стандардних димензија и материјала према ЈУС-у, димензија датих у графичком делу пројекта.

Испусти на објекту: /

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина, зеленило: Слободни простори између планираних садржаја су травне површине од врста трава отпорних на гажење у комбинацији са декоративним врстама дрвећа и жбуња

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: /

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Положај објеката на парцели је условљен технолошким захтевима на сопственој парцели

Противпожарна заштита: На парцели је изграђена хидрантска мрежа у оквиру изградње објеката предходних фаза.

Постојећа хидрантска мрежа комплекса има довољан капацитет и за планиране објекте.

Ограда: Постојећа ограда око комплекса

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина: Изградњом објекта не сме се на било који начин угрозити стабилност суседних објеката.

Депонованье и евакуација отпадака: На парцели је предвиђен простор са одговарајућим посудама за привремено депоновање отпада. Евакуацију врши надлежно комунално предузеће.

Друго: /

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Нови објекат је намене пословни-управна зграда спратности по+П+1 а на делу по+П+Пк обједињује пословни објекат бр.5 (вагарска кућица) и стамбено пословни објекат бр.6 (који мења намену) и оба објекта се дограђују уз рушење дела објекта бр. 6 Површина доградње $P_b=250.50m^2$

Површина промене намене бр.6 $P_b=102m^2$ с тим што се уклања његов део површине $P_b=2.00m^2$

Прилаз објекту је из дворишта са предње и бочне стране у односу на улицу. Димензије објекта дате су у графичком прилогу пројекта. Приземље објекта изведено је са следећим просторијама: ходник, две канцеларије, купатило, трем и спољашње степениште. Поткровље објекта изведено је са следећим просторијама: улазна тераса, предсобље, кухиња, три собе, купатило и тераса.

Објекат је темељен на аб тракастим темељима у комбинацији са аб темељима самцима.

Дубина фундаирања је минимална 80цм од коте терена. Ради се о класичном зиданом објекту од клима блока дебљине $d=25cm$ у комбинацији са армирано-бетонским вертикалним и хоризонталним серклажима. Преградни зидови су изведени од гитер блока дебљине $d=20cm$.

Међуспратна конструкција је ситноребраста таваница са испуном од ЛМТ елемената. Кровна конструкција је изведена као класична дрвена од четинара II класе са покривачем од крепа и нагибима кровних равни од 40° .

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.-Д-07.17.-390778-25 од 07.10.2025. 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. 2083/1 од 30.09.2025. 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: 952-04-094-19513/2025 од 25.09.2025. године
2. Копија катастарског плана водова број: 956-302-24713/2025 од 25.09.2025. 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 број 217-8173/25 од 26.09.2025. године, издато од МУП сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија:

-"како је површина објекта мања од 2000м², за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију."

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 1/3-160/2025 од 03.10.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.
- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 12/25 од 11.09.2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "ArhiStudio BASTONI, 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;-Геодетски снимак постојећег стања;-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.

Обрадила
дипл.правник Љиљана Ђукић Ковачевић

ДОСТАВИТИ:

1. Архиви
2. Инвеститору
3. Имаоцима јавних овлашћења

ШЕФ ОДЕЉЕЊА
дипл.правник Љиљана Ђукић Ковачевић