

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Одсек за спровођење обједињене процедуре
ROP-RUM-36639-LOCH-2/2022
IV Број : **353-421/2022**
Дана: 13.01.2023.године
Р У М А

Шеф Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума Нада Харш, на основу члана 3. и 15. Одлуке о општинској управи општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр. 24/15 и 37/16), по Решењу начелника општинске управе број 036-20/2022-IV од 18.04.2022. године, 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 и 52/2021), члана 2., 3., 9. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 115/2020), члана 6., 8., 11. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 68/2019) и Плана детаљне регулације за блок 2-11-1 у радној зони у Руми ("Сл.лист општина Срема", бр. 31/11, 28/14), поступајући по захтеву инвеститора "Unitex Trade" доо из Шапца, ул. Коста Абрашевића бб, поднетог путем пуномоћника ГД "КНЕЗ" из Шапца, ул. Шестог пука бр. 54, овлашћено лице Драган Кнежевић из Шапца, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу пословног објекта (са управним и изложбеним делом) и портирнице на к.п. бр. 7119/7 к.о. Рума, укупне површине парцеле 5744м², на територији општине Рума, Плана детаљне регулације за блок 2-11-1 у радној зони у Руми ("Сл.лист општина Срема", бр. 31/11, 28/14), 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: Објекат бр. 1: В-захтевни објекти

Објекат бр. 2: Б-мање захтевни објекти

Класификациони број објекта: Објекат бр. 1: 122 011 (зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе; 49,36% учешће у укуп. површ. обј., 123 001 (зграде за трговину на велико и мало; 50,64% учешће у укуп. површ. обј.)

Објекат бр. 2: 122 011 (зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе)

Планирана БРГП по идејном решењу: Објекат бр. 1: Бруто површина=803,20м² (пословни објекат), објекат бр. 2: бруто површина=63,56м² (портирница)

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: нема евидентираних објеката

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: објекат бр.1-пословни објекат, објекат бр.2-портирница

Правила за формирање грађевинске парцеле: парцела испуњава параметре за грађевинску парцелу за услужне делатности: мин. ширина фронта 20,0м и мин површина 1000м²

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту: приступ јавној саобраћајној површини се обезбеђује директно из Железничке улице и улице Аугуста Цесарца. Колско-пешачки приступ директан, из улице Железничке и улице Аугуста Цесарца. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле (нужни пролаз) за изузетне потребе-опште (пожар, за санитетско возило) и посебне-везане за делатности на парцели.

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште: према ГУП Руме (Сл.лист општина Срема бр.14/88) катастарска парцела је била у границама грађевинског подручја насеља Рума

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **0.2**

- индекс заузетости: **50%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: за пословне објекте П+3, за помоћне објекте П+0

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: Увучена на 5,0м од регулационе линије

Задња грађевинска линија:

Бочне грађевинске линије: На мин 5,0м тако да се обезбеђује размак суседних објеката од мин. 10,0м. Изузетно мин. 1,0м од границе са суседом под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле је 4,0м односно половина висине вишег објекта (тј. у свему према графичком прилогу)

Нивелација:

- **кота терена:** +100.15мнв(+0.00)-обј.бр.1, +100.29мнв-обј.бр.2
- **кота пода приземља:** +0.20м-обј.1, +0.20м-обј.2
- **кота пода спрата:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** +5.10м-обј.1, +3.40-обј.2
- **кота слемена:** +6.84м-обј.1, +3.40м-обј.2
- **кота крова:** /

Паркирање: на сопственој парцели

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: размак између објекта суседних комплекса мора бити 4,0м тј. већи од половине висине вишег објекта.

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): најближе растојање за пословне објекте је 4,0м и 1,0м за помоћне објекте лоциране у дну парцеле: помоћни објекти могу бити лоцирани и уз главни објекат или одвојени од главног 3,0м

Противпожарна заштита: противпожарну заштиту обезбедити правилном организацијом објекта са поштовањем њихове међусобне удаљености, коришћењем незапаљивих материјала за изградњу и прописно пројектовану противпожарну хидрантску мрежу и обавезно обезбеђење противпожарног приступа свим објектима на парцели.

Друго: Напомена: у пројектно-техничкој документацији за грађевинску дозволу потребно је кориговати делове ИДР-а (текст и графика) где уместо пословног објекта стоји назив складишни објекат, а уместо портирнице стоји назив вагарска кућица; такође потребно је навести одговарајући класификациони бр. и категорију за објекат бр.1 (В категорија, класиф. број. 122012)

III ОПИС ИЗ ИДЕЛНОГ РЕШЕЊА

Планира се изградња пословног објекта (са управним и изложбеним делом) и портирнице на к.п. 7119/7 к.о.Рума, укупне површине парцеле 5744м². Спратност оба објекта је П. Укупна бруто површина обј.1: 803,20м², нето површина 763,63м²

Укупна бруто површина обј.2-63,56м², нето површина-51,57м²

Индекс изграђености 0.15

Индекс заузетости 15,09%

Максимална висина за обј.1 је 6,84м, за обј.2 је 3,95м

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.-569140/22 од 10.01.2023. године., издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Водоводна и канализациона мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 2067/1 од 30.12.2022. године, израђени од стране ЈП "Водовод" из Руме.

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 1/4-01-1/23 од 04.01.2023. године, издатим од стране ЈП урбанизам и изградња 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: 952-04-094-23847/2022 од 17.11.2022. године
2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-27074/2022 од 18.11.2022. 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:/

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 1/3-148/2022 од 29.12.2022. године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 162/22 из новембра 2022. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране ГД «КНЕЗ» доо из Шапца, ул. 6. пука бр. 54, главног пројектанта: Милоша Кнежевића, дипл. грађ. инж., бр. лиценце 311 М362 13 и одговорног пројектанта: Марине Вукадиновић, м. инж. арх., бр. Лиценце 300 N027 14, 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.

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.

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.

Обрађивач

Љиљана Ђукић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш

Доставити:

1. Странци
2. Архиви