

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-2814-LOC-1/2023
Заводни број: 353-29
Датум: 20.03.2023. године
227400, Рума

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, 37/16 и 34/22), а по Решењу начелника Општинске управе број 036-20/2022-IV од 18.04.2022. године, на основу 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., 11. став 1. тачка 1. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 115/2020), члана 6., 8., 11. 10. став 3. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 68/2019), затим Просторног плана подручја посебне намене "Фрушка гора" ("Сл. лист АПВ", бр. 8/2019), Просторног плана Општине Рума ("Сл. лист Општине Срема", бр. 7/2015) и Урбанистичког пројекта бр. 1/6-2/22 потврђеног од стране Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума 08. 12. 2022. године под бројем 353-326/2022, поступајући по захтеву инвеститора, ДОО "BAU FIRMA" ПИБ: 108853024 из Београда, ул. Драгана Ракића бр. 2е, Драган Плочић [REDACTED] и Александра Плочић [REDACTED] обоје из Београда, ул. [REDACTED], поднетог путем овлашћеног лица Бранислава Васиљевића из Руме, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу Етно-туристичког домаћинства – угоститељски објект, ресторан са узгојем печурака у сутерену с+вП+0 и 15 бунгалова П+0, на к.п. бр. 1812/7, 1812/16, 1812/17 к.о. Павловци, укупне површине парцела 11.797,00м², а на основу Просторног плана подручја посебне намене "Фрушка гора" ("Сл. лист АПВ", бр. 8/2019), Просторног плана Општине Рума ("Сл. лист Општине Срема", бр. 7/2015) и Урбанистичког пројекта бр. 1/6-2/22 од октобра 2022. године, израђен од Јавног предузећа за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума, одговорни урбаниста: Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 200 0951 06, који је израђен на основу чл. 60. 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) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр. 32/2019) и потврђен од овог Одељења, 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 121114 (55,25%) – засебне зграде ресторана, барова , кантина преко 400м² или П+2

Категорија објекта "В" , класификациони број објекта 127122 (44,75%) – зграде за узгој, производњу и смештај пољопривредних производа

Категорија објекта "Б" , класификациони број објекта 121201 (100%) - остале зграде за краткотрајни боравак, бунгалови до 400м² и П+2

Планирана бруто површина угоститељског објекта – ресторан са пољопривредном производњом у сутерену износи 1.069,64м² и нето површине 923,42м².

Планирана бруто површина смештајних објеката – бунгалова (укупно 15 бунгалова) износи 1.890,00м² и нето површина 1.579,50м².

Укупна бруто површина износи 2.959,64м² и укупна нето површина 2.502,92м².

Бруто и нето површине могу да имају минимална одступања приликом израде Пројекта за грађевинску дозволу у оквиру дозвољених параметара.

Приликом израде пројектно-техничке документације за грађевинску дозволу, ускладити површину земљишта под објектима тако да не прелази индекс заузетости макс. 20,08%.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: /

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: Етно-туристичко домаћинство

Комплекс је намењен етно туризму са објектом угоститељства и смештајним капацитетима, а делом и за пољопривредну производњу.

Угоститељски објекат – ресторан са пољопривредном производњом:

у сутерену: улаз, улазни хол, гардероба за раднике, два санитарна чвора са тушем, ходник, магацин и просторија за узгој печурака,

високо приземље. Улаз, улазни хол, степениште, кухиња, ходник, гардероба, купатило, два магацина, мушки и женски санитарни чвор, санитарни чвор за инвалиде, ресторан (мала сала) са терасом, ресторан (велика сала) са терасом.

Бунгалови

приземље: трем, улазни хол, кухиња, купатило, ходник, дневни боравак са трпезаријом, две спаваће собе и тераса. Уз сваки објект бунгалова планиран је отворен базен.

Намена простора, зоне, целине: пољопривредно земљиште

Приступ јавној саобраћајној површини: приступ се обезбеђује преко некатегорисаног пута – к.п. број 767 и 1812/21 к.о. Павловци.

Постојећа комунална опремљеност: парцела није комунално опремљена

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **мах 0,25**

- индекс заузетости: **мах 20,08%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката:

Ресторан са пољопривредном производњом с+П, висине 8,0м на појединим деловима висине 10,0м

Бунгалови П+0, мах висине 4,5м

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: мин 25,0м од западне границе парцеле, односно од регулације некатегорисаног пута

Задња грађевинска линија: мин 6,0м регулације некатегорисаног пута са истока, изузев базена који може бити постављен и ближе, али не мање од 4,5м

за помоћне објекте мин 1,0м од западне границе парцеле

Бочне грађевинске линије: мин. 6,0м од границе суседне парцеле са севера и југа

Нивелација: ресторан са пољопривредном производњом

- **кота терена:** +/-0,00
- **кота пода сутерена:** мин -0,9м

- **кота пода вис. приземља:** max +2,20м
- **кота слемена:** +10,00м

Нивелација: бунгалови

- **кота терена:** +/-0,00
- **кота пода подрума:**
- **кота пода приземља:** мин+0,30м
- **кота слемена:** +4,50м

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): 6,5м

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:/

Смештај возила: смештај возила се обезбеђује на сопственој парцели. За потребе угоститељског објекта - ресторана неопходно је обезбедити мин 13 паркинг места у оквиру објекта или на отвореном. Према ИДР-у планирано је 22 паркинг места на отвореном и уз сваки бунгалов по једно паркинг место.

Приступ објекту: омогућен је са интерне саобраћајнице, за двосмерни саобраћај ширине мин 5,5м.

Пешачки приступ: се остварује преко колско пешачких саобраћајница и тротоара ширине мин 1,0м око објекта.

Противпожарна заштита: Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, прописно пројектованом противпожарном хидрантском мрежом као и обавезно обезбеђење приступа свим објектима, нарочито санитарним и противпожарним возилима, а све у складу са важећим законом, техничким прописима стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Објекте као и парцелу у целини противпожарно обезбедити у свему према условима МУП РС, Сектор за ванредне ситуације у Сремској Митровици-Одсек за превентивну заштиту Сремска Митровица.

Остале зграде на парцели: монтажно-бетонска трафостаница чија изградња ће бити предмет засебног поступка.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Етно-туристичко домаћинство. Комплекс је намењен етно туризму са објектом угоститељства и смештајним капацитетима, а делом и за пољопривредну производњу.

Угоститељски објекат – ресторан са пољопривредном производњом с+вП+0, висине 10,19м

у сутерену: улаз, улазни хол, гардероба за раднике, два санитарна чвора са тушем, ходник, магацин и просторија за узгој печурака,

високо приземље. Улаз, улазни хол, степениште, кухиња, ходник, гардероба, купатило, два магацина, мушки и женски санитарни чвор, санитарни чвор за инвалиде, ресторан (мала сала) са терасом, ресторан (велика сала) са терасом.

Бунгалови П+0, висине 4,28м

приземље: трем, улазни хол, кухиња, купатило, ходник, дневни боравак са трпезаријом, две спаваће собе и тераса. Уз сваки објекат бунгалова планиран је отворен базен.

Категорија објекта "В" , класификациони број објекта 121114 (55,25%) – засебне зграде ресторана, барова , кантина преко 400м² или П+2

Категорија објекта "В" , класификациони број објекта 127122 (44,75%) – зграде за узгој, производњу и смештај пољопривредних производа

Категорија објекта "Б" , класификациони број објекта 121201 (100%) - остале зграде за краткотрајни боравак, бунгалови до 400м² и П+2

Планирана бруто површина угоститељског објекта – ресторан са пољопривредном производњом у сутерену износи 1.069,64м² и нето површине 957,17м².

Планирана бруто површина смештајних објеката – бунгалова (укупно 15 бунгалова) износи 1.902,00м² и нето површина 1.539,30м².

- индекс изграђености: мах 0,2519

- индекс заузетости: мах 20,19%

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру путем Урбанистичког пројекта прибављено:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума:
Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру-јавну саобраћајницу бр. 434-9-1/22 од 04. 10. 2022. године

ДОО"Електродистрибуција Србије", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме:
Услови број: 88.1.1.0.-D-07.17.-222128-22 од 21.07.2022. године.

ЈП "Водовод" из Руме: Технички подаци и услови број: 764/1 од 08.06.2022. године.

МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту: Обавештење бр. 217-8594/22 од 01. 06. 2022. године.

“Инфраструктура железнице Србије” а.д. Београд: Мишљење бр. 3/2022-1753 од 12.11. 2022. године

“Инфраструктура железнице Србије” а.д. Београд: Услови бр. 3/2022-340 од 16. 03. 2022. године.

Покрајински завод за заштиту природе Нови Сад: Мишљење бр. 020-1420/4 од 07.11.2022. године.

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица: Условe бр. 232-07/22-3 од 31. 05. 2022. године и Мишљење бр. 232-07/22-6 од 24. 11. 2022. године.

ЈВП Воде Војводине Нови Сад: Условe бр. 11-649/2-22 од 09.08.2022. године.

Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље из Новог Сада: Услови бр. 138-53-00983-2/2022-14 од 12. 10. 2022. године.

ЈП “ГАС-РУМА” из Руме: Техничка информација бр. 20.48.1 од 04. 10. 2022. године

Предузеће за телекомуникацију а.д. “ТЕЛЕКОМ СРБИЈА” , Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица: Технички услови-информација бр. Д210-401156/1-2022 од 04.10.2022. године.

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: 952-04-094-2157/2023 од 08.02.2023. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-2846/2023 од 08.02.2023 године,

Од имаоца јавних овлашћења, по службеној дужности прибављено:

ДОО "Електродистрибуција Србије", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме: Услови за пројектовање и прикључење број: 88.1.1.0.-D-07.17.-62418-23 од 20.02.2023. године.

ЈП “Водовод” из Руме: Услови за пројектовање и прикључење број: 275/1 од 14.02.2023. године.

МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту: Услови у погледу мера заштите од пожара бр. 217-2604/23 од 16. 03. 2023. године. У складу са чланом 33. Закона о заштити од пожара (“Сл. Гласник РС”, бр. 111/09,20/15 и 87/18) потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност Пројекте за извођење, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

ЈВП Воде Војводине Нови Сад: Водни услови бр. 11-339/5-23 од 10.03.2023. године.

ЈП “ГАС-РУМА” из Руме: Техничка информација бр. 20.7.1 од 09. 02. 2023. године.

Предузеће за телекомуникацију а.д. “ТЕЛЕКОМ СРБИЈА” , Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица: Технички услови за пројектовање и прикључење објекта бр. Д210-64836/1-2023 од 10.02.2023. године.

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума: Услови за пројектовање, паралелно вођење и прикључење на путну инфраструктуру-јавну саобраћајницу бр.1/4-8-1/2023 од 22. 02. 2023. године.

Инвеститор је у обавези закључења Уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцем јавних овлашћења, који је претходни услов за издавање грађевинске дозволе, а у складу са чл. 3. став 7. Уредбе о локацијским условима.

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 датом у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ бр. 69/12).

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

- **Урбанистички пројекат** број 1/6-2/22 од октобра 2022. године, израђен од Јавног предузећа за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума, одговорни урбаниста: Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 200 0951 06, који је израђен на основу чл. 60. 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) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Сл. Гласник РС”, бр. 32/2019) и потврђен од овог Одељења.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 35/21 из маја 2022. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа “АрхиСтудио БАСТОНИ” из Руме, одговорни пројектант: Самир

Бастони, мастр.инж.арх., бр. лиценце 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; - Потврда о пријему захтева; - Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози.

НАПОМЕНА: Прилоком израде пројектно-техничке документације неопходно је испоштовати урбанистичко-техничке услове и придржавати се услова издатих од надлежних имаоца јавних овлашћења.

У складу са чл. 135. став 11. Закона о планирању и изградњи, ако је захтевом за издавање грађевинске дозволе предвиђено прикључење објекта на комуналну или другу инфраструктуру која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, што је утврђено локацијским условима, уз захтев за издавање грађевинске дозволе се подноси уговор између инвеститора и одговарајућег имаоца јавних овлашћења којим се утврђују обавезе уговорних страна да, најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изграде инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на комуналну или другу инфраструктуру, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре.

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору који има одговарајуће право на земљишту, односно објекту и то право својине или право закупа на грађевинском земљушту у јавној својини.

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,

дипл.прав. Љиљана Ђукић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА,
дипл. прав. Нада Харш