

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-38814-LOC-1/2023
Заводни број: 353-387
Датум: 24.12.2023. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађевење Општинске управе Општине Рума, шеф Одељења, дипл.прав. 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 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., 11., 13. и 14. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 96/2023), затим План генералне регулације насељеног места Добринци ("Сл. лист општина Срема", бр. 27/13, 20/16, 30/17, 39/20, 30/21 и 12/23), поступајући по захтеву инвеститора, Благојевић Милоша [REDACTED] из Добринаца, ул. [REDACTED] поднетог путем Пројектног бироа "Студио" из Руме, законски заступник Снежана Ердељац Панић из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу пољопривредног објекта за смештај пољопривредне механизације и пољопривредних производа са колским пролазом, спратности П+0, на к.п. бр. 1558 и 1559 к.о. Добринци, укупне површине парцела 6546,00м², на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулације насељеног места Добринци ("Сл. лист општина Срема", бр. 27/13, 20/16, 30/17, 39/20, 30/21 и 12/23), 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: "Б" мање захтевни објекти

Класификациони број објекта: 127142 – објекат за смештај пољопривредне механизације и 127122 – објекти за смештај пољопривредних производа

Планирана бруто површина по идејном решењу: 1545,50м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 1497,91м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: На к.п. 1558 к.о. Добринци, постоји:

1. породична стамбена зграда, укупне површине 62,00м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге
2. помоћни објекат, укупне површине 57,00м², спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи
3. помоћни објекат, укупне површине 34,00м², спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи
4. помоћни објекат, укупне површине 49,00м², спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи

На катастарској парцели број 1559 к.о. Добринци нема евидентираних објеката.

Објекти које треба уклонити:

2. помоћни објекат, укупне површине 57,00м², спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи
3. помоћни објекат, укупне површине 34,00м², спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи
4. помоћни објекат, укупне површине 49,00м², спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи

Планирана намена: смештај пољопривредне механизације и пољопривредних производа

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: директан са југо-западне стране на јавну површину ул. Румска к.п. бр. 3566 к.о Добринци. Са северо-источне стране к.п. бр. 1559 к.о. Добринци има директан приступ на јавну површину – присупну саобраћајницу к.п. бр. 1213/26 к.о. Добринци.

Постојећа комунална опремљеност: парцела је комунално опремљена, коловоз, водовод, електрична мрежа, гас, телефонска мрежа

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

Друго: планом генералне регулације насељеног места Добринци, планирано је формирање уличног коридора приступне саобраћајнице, са северо-источне стране к.п. бр. 1559 к.о Добринци. Део к.п. бр. 1559 к.о. Добринци се припаја јавној површини у површини око 413м².

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 0,5

- индекс заузетости: **50%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+0 изузетно са таваном, нестандартне висине због техничких захтева колског пролаза механизације

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: мин 15,00м од постојечег стамбеног објекта бр. 1 на к.п. 1558 к.о. Добринци, југо-запад. Према ИДР-у удаљена је од регулације 69,50м мерено са северо-западне стране и 72,42м са југо-источне стране. Предња грађевинска линија од објекта бр. 1 удаљена је 37,42м мерено са северо-западне стране.

Задња грађевинска линија: мин 10,00м од планиране регулационе линије са к.п. бр. 1213/26 к.о. Добринци, ул. Гробљанска, северо-исток. Према ИДР-у задња грађевинска линија је од регулационе линије 139,75м мерено са северо-западне стране и 142,67м мерено са југо-источне стране

Бочне грађевинске линије: објекат се гради по ширини парцеле тако да је удаљеност од бочних суседа са обе стране мин 1,00м. Мин 1,00м од границе са к.п. бр. 1560 и 1561 и 1562 к.о. Добринци, северо-запад. Према ИДР-у бочна грађевинска линија са северо-западне стране је удаљена 1,20м од к.п. бр. 1561 и 1,58м од к.п. 1560 к.о. Добринци. Мин 1,00м од границе са к.п. 1555, 1556 и 1557 к.о. Добринци југо-исток. Према ИДР-у удаљена је 1,00м.

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** 87,00мнв /+/-0,00
- **кота пода приземља:** 87,10мнв/+0,10м
- **кота пода поткровља:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** 95,30мнв/+8,30
- **кота крова:** 96,80мнв/+9,80м

Мах. надзидак: /

Светла висина просторије: нестандартна висина

Отвори: главне отворе орјентисати према сопственом дворишту. Према ближем суседу се могу поставити вентилациони отворинса парапетом мин висине 1,80м.

Испусти на објекту: у складу са Правилником о општим правилима парцелације, регулације и изградње (“Сл. Гласник РС”, бр. 22/2015)

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: најмање 30% површине парцеле

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: удаљеност објекта пољопривреде од главног – стамбеног објекта са суседне парцеле је мин 15,00м.

Удаљеност од других пољопривредних објеката је 2,00м

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): удаљеност економског о главног објекта је мин 15,00м

Смештај возила: на сопственој парцели и у планираном објекту

Противпожарна заштита: пролаз у дубину парцеле условљен је мин параметром за пољопривредна домаћинства што износи мин 4,00м, и висине 4,50м. У предметном пројекту предвиђен је наткривени пролаз у дубину парцеле ширине 6,00м и висине 7,00м

Ограда: може бити зидана или транспарентна , жива ограда висине 2,00м. Сви елементи ограде морају бити на парцели власника .

Приступ објекту: колски и пешачки приступ објекту омогућен је из ул. Румске са југо-западне стране. Обезбеђен је у постојећем стању ширине 5,00м

Напомена:

Пре исходавања употребне дозволе потребно је извршити препарцелацију к.п. бр. 1558 и 1559 к.о. Добринци.

Објекат мора бити минимално комунално опремљен , потребно је извести електроенергетске инсталације ради осветљења објекта.

Приликом израде пројектно-техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољена су мања одступања у односу на ИДР, уз услов да су у складу са урбанистичким параметрима.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња пољопривредног објекта за смештај пољопривредне механизације и пољопривредних производа, спратности П+0, мах димензија 22,00 x 70,25м, висине 9,80м мерено од коте терена у Добринцима, на катастарској парцели број 1558 и 1559 к.о. Добринци. Категорија објекта "Б". Индекс заузетости 24,56%, индекс изграђености 0,24. Објекат се гради са колским пролазом у дубину парцеле.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Постојећа електроенергетска мрежа

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.-523628-23

од 08.12.2023. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

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: 952-04-094-24345/2023 од 21.11.2023. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-29772/2023 од 24.11.2023. 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 1/3-157/2023 од 31.10.2023. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума, Сектор за урбанистичко планирање.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 1-11/2023 из новембра 2023. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектни биро “Студио” из Руме, одговорног пројектанта: Снежана Ердељац Панић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 0252 03, 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

дипл.прав. Љиљана Ђукић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш