

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-31605-LOC-3/2023
Заводни број: 353-406
Датум: 21.12.2023. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађеве 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., 10. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 96/2023), затим Плана детаљне регулације "Румска петља" у Руми ("Сл. лист општина Срема", бр. 7/10, 10/10, 24/15, 15/19), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора, ДОО "Nedeljkovic Trade 2020" ПИБ: 111987239 из Сремске Митровице, ул. Арсенија Чарнојевића бр. 18/40, поднетог путем ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу пословно-производно магацинског објекта, спратности П+0 и П+2, на к.п. бр. 12156/9 к.о. Рума, укупне површине парцела 20.000м², на територији општине Рума, на основу Плана детаљне регулације "Румска петља" у Руми ("Сл. лист општина Срема", бр. 7/10, 10/10, 24/15, 15/19), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), 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: "В"

Класификациони број објекта: 112012-пословне, административне и управне зграде преко 400,00м², 125102-наткривене зграде за производњу, фабрике радионице, кланице, пиваре и сл., 125222-специјализована складишта затворена са најмање три стране

Планирана бруто површина по идејном решењу: 4.557,50м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 4.371,60м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: /

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: пословно-производно магацински објекат, објекат за прераду и складиштење месних производа

Садржај објекта: Приземље: Хол, канцеларија x3, ходник, тоалет, предпростор x2, магацин x2, магацин-хладњача x2, степениште и лифт

Први спрат: Ходник x2, канцеларија x5, тоалет x3, чајна кухиња, сала за састанке

Други спрат: Ходник x2, канцеларија x5, трпезарија са кухињом, свлачионица x2, тоалет x4, опен спаце, степениште, лифт

Намена простора, зоне, целине: Грађевинско земљиште, радна зона Румска петља, блок 1, намена – објекти радне зоне

Врста радова : изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: директан приступ саобраћајници на к.п. 12111/1

Постојећа комунална опремљеност: Парцела није комунално опремљена

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.

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.

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1

- индекс заузетости: **30%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: Производни, прерађивачки и помоћни објекти су П+0, Управни и административни објекти то П+3, с тим 4 да је у оба случаја максимална висина 16,00м, осим ако технолошки процес не захтева већу висину.

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: 10,0м од регулације

Задња грађевинска линија: 5м од суседа, односно 8м од мелиорационог канала

Бочне грађевинске линије: 5м од суседа

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** 91,7мнв/+0.00
- **кота пода приземља:** радних, пословних просторија у приземљу објекта може да буде 0,20-0,50м (денивелација од 1,2м савладава се унутар објекта). Коте подова приземља за производне објекте су мин 0,20м од коте дворишта а зависиће од техничко-технолошких захтева производње. Коте подова приземља пословних и др. Објекта износи 0,50 – 1,5м од коте тротоара или околног терена зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена или подрума, а посебно гараже у сутерену када је нагиб рампе 16%
- **кота пода поткровља:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** /

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,00 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност;

Отвори: Отварање отвора нормалних димензија (и великих) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту,

Испусти на објекту: /

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: /

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Размак између објекта суседних комплекса је 10м

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): /

Смештај возила: на сопственој парцели, ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2,30-2.50 м, а дужина од 4.60 м до 5.0м. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по моделу да се на четири паркинг места планира једно дрво. Око и унутар планираних паркинга потребно је обезбедити одговарајућу засену садњом високог растиња. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 6,0 x 2,5 м

Противпожарна заштита: /

Ограда: Комплекс се ограђује индустријском (жичаном са бетонским стубовима) оградом висине мах 2,2м по границама парцела. Предња ограда може бити померена на рачун властитог комплекса за ширину улазне партије тако да се паркинг простор за посетиоце и запослене може наћи ван ограде, односно производног дела комплекса, али на простору властите парцеле.

Приступ објекту: Директан приступ путу ширине 6м за једносмерни односно 7,5м за двосмерни саобраћај.

Напомена:

Изградња објекта не сме на било који начин угрозити сигурност суседних објеката

Друго: : 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

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира изградња слободностојећег производно – пословног објекта за прераду и складиштење месних производа. Објекат је правоугаоног облика максималних димензија 63,17 м² x 44,50м², спратности П+0 и П+2. Максималан индекс изграђености на парцели је 0,22н а индекс заузетости 35.34%. Остварени проценат зелених површина је 64,62%

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима бр. 1895/1 од 12. 10. 2023. године, издатим од ЈП “ВОДОВОД” Рума.

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.-438765-23 од 18.10.2023. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме, унети у систем 21.12.2023. године.

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање, паралелно вођење и прикључење на путну инфраструктуру-јавну саобраћајницу бр.1/4-76-1/2023 од 06. 10. 2023. године, издати од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума.

ЈВП Воде Војводине Нови Сад: Водни услови бр. II-1234/5-23 од 24.11.2023. године, којим се обавезује надлежни орган да електронским путем достави грађевинску дозволу и пројекат за грађевинску дозволу. Инвеститор се обавезује да након изградње објекта прибави водну дозволу.

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: 952-04-094-20705/2023 од 04.10.2023. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-24647/2023 од 04.10.2023. 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 бр. 217-8633/23 од 05. 10. 2023. године, издати од МУП РС , Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту. 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.

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 1/3-178/2023 од 20.12.2023. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградња Рума из Руме.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-ЛИС-259/2023 од септембра 2023. године, израђен од ДОО “СМБ ПРО-ИНГ” из Руме, одговорног пројектанта: Александра Вучић дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 Ј766 11, 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